



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 22

Заказчик: Нифонтов Александр Геннадьевич.
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Намжилова, д. 7, кв. 6.

Объект оценки: 1. Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1;
2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083..

Адрес Объекта оценки: Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, д. 7.

Исполнитель: ООО «НЭКС».
Россия, 670047, Республика Бурятия,
г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, 3 «в». Телефон: (3012) 417-123.
E-mail: neks.ocenka@mail.ru.

Дата оценки (дата
определения
стоимости): 02 февраля 2017 г.

Дата составления
отчета: 02 февраля 2017 г.

г. Улан-Удэ 2017 г.

ООО «НЭКС - независимая экспертиза собственности»

670047, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, 3 «В».

Телефон: (3012) 417-123; 417-127; E-mail: neks.ocenka@mail.ru

Г-ну Нифонтову А.Г.

Уважаемый Александр Геннадьевич !

В соответствии с договором №24/01-1 от 24 января 2017 г., ООО «НЭКС - независимая экспертиза собственности» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества:

1. Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1;

2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083., далее по отчету именуемого «Объект оценки». Адрес Объекта оценки: Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, д. 7.

Цели и задачи проведения оценки: определение рыночной стоимости.

Дата оценки: 02 февраля 2017 г.

Предполагаемое использование результата оценки: для принятия управленческих решений.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные приказами №297, №298 и №299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 г., а так же Сводом стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Проведенные Оценщиком расчеты, исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, д. 7, по состоянию на 02 февраля 2017 г.,

без учета НДС 18% округленно составляет:

12 936 000 (Двенадцать миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч) рублей,

с учетом НДС 18% округленно составляет:

15 079 000 (Пятнадцать миллионов семьдесят девять тысяч) рублей,

В том числе:	Итоговая рыночная стоимость	
	без учета НДС, руб.	с учетом НДС, руб.
Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1	11 903 000	14 046 000
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083.	1 033 000	
Итого:	12 936 000	15 079 000

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов нашего анализа содержится в предлагаемом Вашему вниманию Отчете об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим выводам, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

ООО «НЭКС - независимая экспертиза собственности» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке.

С уважением, генеральный директор
ООО «НЭКС - независимая экспертиза собственности»

Д.А. Содномова

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЙ СТАНДАРТ СТОИМОСТИ	9
6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
6.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.	9
6.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
7. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	11
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	12
10. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
1.1. ОПИСАНИЕ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
1.2. КРАТКАЯ ВИЗУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РАЙОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
1.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	26
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	26
2.2. ОБЗОР РЫНКА АЗС	28
3. ПРИНЦИП НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
III. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	36
1. ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	36
2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	37
2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	37
2.2. РАСЧЕТ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	38
3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АЗС СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	43
3.1. МЕТОДОЛОГИЯ	43
3.2. ОТБОР АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ СРЕДНЕГО ЗНАЧЕНИЯ МУЛЬТИПЛИКАТОРА.....	43
3.3. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АЗС В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	45
3.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АЗС СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	45
4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	46
4.1. МЕТОДОЛОГИЯ	46
4.2. РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	46
4.3. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА И ВЫВЕДЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	50
4.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	52
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ)	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	81

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Основные факты и выводы

Данный Отчет об оценке должен рассматриваться как единый документ. Приложения являются неотъемлемой частью данного Отчета. Структура Отчета соответствует логике проведения процедуры оценки.

В первом разделе определено задание на оценку, приведены допущения и ограничения, сделанные в процессе работы, объяснены профессиональные термины и указаны источники использованной информации. Второй раздел Отчета посвящен анализу собранной информации по внешним и внутренним источникам; дано описание и характеристика объекта оценки, приведен анализ рынка; сделан анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Третий раздел посвящен непосредственно определению рыночной стоимости объекта оценки.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, телефонных интервью, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Исходя из целей оценки, все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами №297, №298 и №299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития №611 от 25 сентября 2014 года, а так же Сводом стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Основные факты и выводы приведены в таблице ниже.

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления	№22 от 02 февраля 2017 г.
Основание для проведения оценки	Договор №24/01-1 от 24 января 2017 г. Заказчик: Нифонтов Александр Геннадьевич Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Намжилова, д. 7, кв. 6.
Краткое описание Объекта оценки	1. Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1; 2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083.. Общее техническое состояние объекта – хорошее, отделка простая. На дату оценки Объект оценки используется по своему основному назначению – автозаправочная станция.
Краткое описание имущественных прав	Вид права: Собственность. Субъект права собственности: Нифонтов Александр Геннадьевич, 05.04.1954 г.р., паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 09 №285853, код подразделения 030-005, выдан 14.08.2009 г. Орган, выдавший документ: ТП №1 ОУФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском р-не гор. Улан-Удэ, зарегистрирован по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Намжилова, д. 7, кв. 6. Право собственности на основании: На здание: - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выданное Администрацией муниципального образования «Тарбагатайский район» Республики Бурятия №56 от 13.12.2007г., на основании которого выдано: - Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА 548082 от 24.09.2009г.; На земельный участок: - Постановление «О расторжении договора аренды и предоставлении в собственность за плату земельного участка на территории

	муниципального образования сельского поселения «Десятниковское» №603 от 03.08.2009г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение Администрация муниципального образования «Тарбагатайский район» Республики Бурятия; - Договор купли-продажи земельного участка №500-09-500/09-0 от 01.10.2009г., на основании которых выдано: - Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА 561415 от 31.12.2009г.
Курсы используемых иностранных валют, установленных Банком России на дату проведения оценки	Не применялись
Цели и задачи оценки	определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	для принятия управленческих решений.
Ограничение использования результатов оценки	Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	02 февраля 2017 г.
Период проведения работ	с 02 февраля 2017 г. по 02 февраля 2017 г.
Дата составления Отчета	02 февраля 2017 г.
Дата осмотра объекта оценки	02 февраля 2017 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае, если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	1. Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1; 2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083.: Данные не предоставлены
Результаты оценки, полученные при использовании подходов к оценке при определении рыночной стоимости объекта оценки	
А) Затратный подход	Не применялся
Б) Сравнительный подход	10 830 966 (Десять миллионов восемьсот тридцать тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей
В) Доходный подход	18 477 344 (Восемнадцать миллионов четыреста семьдесят семь тысяч триста сорок четыре) рубля
Итого рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС 18% (руб.) округленно	12 936 000 (Двенадцать миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч) рублей.
Итого рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС 18% (руб.) округленно	15 079 000 (Пятнадцать миллионов семьдесят девять тысяч) рублей.

2. Задание на оценку

1. Основание для проведения оценки: договор №24/01-1 от 24 января 2017 г.

2. Объект оценки:

1. Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1;
2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083., адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, д. 7.

Вид объекта оценки: Недвижимое имущество.

3. Имущественные права на Объект оценки:

Объект права: 1. Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1;
2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083.

Вид права: Собственность.

Субъект (субъекты) права:

Нифонтов Александр Геннадьевич, 05.04.1954 г.р., паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 09 №285853, код подразделения 030-005, выдан 14.08.2009 г. Орган, выдавший документ: ТП №1 ОУФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском р-не гор. Улан-Удэ, зарегистрирован по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Намжилова, д. 7, кв. 6.

Право на основании:

На здание:

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выданное Администрацией муниципального образования «Тарбагатайский район» Республики Бурятия №56 от 13.12.2007г., на основании которого выдано:
- Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА 548082 от 24.09.2009г.;

На земельный участок:

- Постановление «О расторжении договора аренды и предоставлении в собственность за плату земельного участка на территории муниципального образования сельского поселения «Десятниковское» №603 от 03.08.2009г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение Администрация муниципального образования «Тарбагатайский район» Республики Бурятия;
- Договор купли-продажи земельного участка №500-09-500/09-0 от 01.10.2009г., на основании которых выдано:
- Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА 561415 от 31.12.2009г.

Существующие ограничения (обременения) права: Данные не предоставлены.

4. Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

5. Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений.

6. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.

7. Вид стоимости: рыночная стоимость.

8. Дата оценки: 02 февраля 2017 г.

9. Срок проведения оценки: 1 (один) рабочий день (с даты оплаты услуг или с даты предоставления всех необходимых сведений и документов для проведения оценки, в зависимости от того, какая дата наступила позднее) с 02 февраля 2017 г. по 02 февраля 2017 г.

10. Дата составления отчета: 02 февраля 2017 г.

11. Форма отчета: Письменная, полный развернутый отчет.

12. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
5. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителях не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
7. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
8. Мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
9. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.
10. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 20.05.2015г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 20.05.2015г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 20.05.2015г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 25.09.2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 2015 (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках)

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки

ФИО, дата рождения	Нифонтов Александр Геннадьевич, 05.04.1954 г.р.
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 09 №285853, код подразделения 030-005, выдан 14.08.2009 г. Орган, выдавший документ: ТП №1 ОУФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском р-не гор. Улан-Удэ
Адрес регистрации	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Намжилова, д. 7, кв. 6

Таблица 3. Сведения об оценщике (оценщиках)

Фамилия, Имя, Отчество	Тобоев Аюр Николаевич
Контактная информация оценщика	тел. 8(3012) 417-123, 417-127, почтовый адрес: Россия, 670047, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, 3 «В» e-mail: 417127@mail.ru.
Трудовой договор	Без номера, от 01.12.2003
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Действительный член СРО ООО «Российское общество оценщиков», номер в реестре СРО - №002509 от 29.12.2007 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876816, выдан 13.11.2005г., НОУ «Московская финансово-промышленная академия» (МФПА) г. Москва, регистрационный № 755
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована ОАО «Военно-страховая компания» Бурятский филиал. Полис №16840B4FC0066 (страховая сумма – 3 000 000 рублей, срок действия полиса с 08 декабря 2016 г. по 07 декабря 2017 г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Степень участия в проведении оценки	Все разделы отчета
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «НЭКС – независимая экспертиза собственности»
ОГРН, дата присвоения	1020300910310, 22.12.2002 года.
Местонахождение организации	Россия, 670047, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, 3 «В»
Контактная информация юридического лица	тел. 8(3012) 417-123, 417-127, e-mail: neks.ocenka@mail.ru.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности юридического лица №16840B4FC0038 на сумму 5 000 000 руб., выдан Бурятским филиалом ОАО «Военно-страховая компания», срок действия с

	22.07.2016 г. по 21.07.2017 г.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, также состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

I. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем исполнять настоящие условия, даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

II. Общая цель отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

III. Положения об ответственности

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской и иной проверки документации и информации, представленной для проведения оценки, а исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и его не следует рассматривать в качестве заключения в отношении какой-либо фактической или предполагаемой сделки, мнения о платежеспособности компании или в качестве рекомендации по инвестициям.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки.

В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в коей степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.

IV. Дополнительные работы

Согласно положениям договора об оценке, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

V. Описание имущества

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Согласно положениям договора об оценке от оценщика не требовалось проведение технических экспертиз, оценщик исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

VI. Особые положения

Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Собранная информация о последних предложениях купли-продажи в районах, близлежащих к оцениваемому объекту, представляет собой информацию об объектах, представленных в виде публичной оферты, и опубликованную в печатных изданиях или на официальных сайтах агентств недвижимости.

Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.

Все расчеты, описанные в настоящем Отчете, произведены с использованием программного обеспечения Microsoft Excel 2007©. Использование иного программного обеспечения может дать несколько иной результат, в связи с особенностями округления. Разница между результатами, полученными с использованием различного ПО, не существенна.

VII. Заключительные положения

Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Оценщик исходил из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

5. Применяемый стандарт стоимости

В настоящей оценке Оценщиком использовалась рыночная база оценки (вид стоимости).

Понятие рыночной стоимости определяется в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 открытый рынок в форме 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.

6. Используемые в Отчете стандарты оценки, понятия и определения

6.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Стандарты оценки для определения рыночной стоимости и обоснование их использования приведены в таблице ниже.

Таблица 4. Стандарты оценки для определения рыночной стоимости и обоснование их использования

№ п/п	Наименование стандарта	Обоснование использования в расчетах
1	Федеральные стандарты оценки (ФСО)	Регламентируют и определяют соответствующий вид стоимости объекта оценки, выбор подходов к оценке и методы оценки, в рамках выбранных подходов, а также определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.
1.1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297.	В соответствии: со ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года: «В отчете должны быть указаны: ...стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их

1.2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298.	использования при проведении оценки данного объекта оценки...», ст. 15 «Обязанности оценщика» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Оценщик обязан:
1.3	Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299.	...соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».
1.4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611.	с разделом I «Общие положения» п. 2 Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1-3), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№297-299: «Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».
2	Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО)	с разделом I «Общие положения» п. 2 Федерального стандарта оценки (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611: «Настоящий федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости».
2	Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО)	Определяют обязательные требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности для Оценщиков - членов саморегулируемой организации Российское общество оценщиков (СРО РОО).
2.1	ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	На основании ст. 15 «Обязанности оценщика» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Оценщик обязан:
2.2	ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости	...соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».
2.3	ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке	Применение Свода Стандартов Российского Общества Оценщиков (РОО) обусловлено тем, что Стандарты оценки РОО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.
2.4	ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости	

6.2. Используемые в Отчете общие понятия и определения

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

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Рыночная стоимость – см. Раздел I. п.6. настоящего Отчета

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую

определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективного использования объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка - операция (часто - математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Элементы сравнения – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

7. Оцениваемые права

Объект оценки находится в собственности Нифонтова А.Г. на основании:

На здание:

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выданное Администрацией муниципального образования «Тарбагатайский район» Республики Бурятия №56 от 13.12.2007г., на основании которого выдано:
- Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА 548082 от 24.09.2009г.;

На земельный участок:

- Постановление «О расторжении договора аренды и предоставлении в собственность за плату земельного участка на территории муниципального образования сельского поселения «Десятниковское» №603 от 03.08.2009г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение Администрация муниципального образования «Тарбагатайский район» Республики Бурятия;
- Договор купли-продажи земельного участка №500-09-500/09-0 от 01.10.2009г., на основании которых выдано:
- Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА 561415 от 31.12.2009г.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

1. Материалы, переданные заказчиком:

1. Копии свидетельств о государственной регистрации права собственности;
2. Копии технического и кадастрового паспортов;
3. Копия паспорта собственника.

9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

1. Законодательные и нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21 октября 1994 года), редакция от 01 октября 2015 года.
2. Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 20.05.2015г. № 297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 20.05.2015г. № 298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 20.05.2015г. № 299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 25.09.2014г. №611;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" 2015 (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

II. Монографии и методологические материалы:

1. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007.
2. Оценка недвижимости: учебник / под ре. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.
3. Ю.В.Козырь Стоимость компаний: оценка и управленческие решения, 2-е изд., перераб. и доп.– М.: Издательство «Альфа-Пресс», 2009. – 376 с.
4. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
5. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
6. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. Н.Новгород. 2014.

III. Информация агентств недвижимости, размещенная в периодических и Интернет изданиях:

1. Интернет-сайты:
- www.uurielt.ru;
- www.avito.ru и др.

10. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Таблица 5. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оценивается	Проведено. См. Таблицу 6.
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено

8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

Проведено

Таблица 6. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	На здание: - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выданное Администрацией муниципального образования «Тарбагатайский район» Республики Бурятия №56 от 13.12.2007г., на основании которого выдано: - Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА 548082 от 24.09.2009г.; На земельный участок: - Постановление «О расторжении договора аренды и предоставлении в собственность за плату земельного участка на территории муниципального образования сельского поселения «Десятниковское» №603 от 03.08.2009г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение Администрация муниципального образования «Тарбагатайский район» Республики Бурятия; - Договор купли-продажи земельного участка №500-09-500/09-0 от 01.10.2009г., на основании которых выдано: - Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА 561415 от 31.12.2009г. (Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах))	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	1. Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1; 2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083.. На дату оценки планировка помещений соответствует поэтажному плану технического паспорта. (Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии))	Проведено
Установление данных об обременении на Объект оценки	Ограничения / обременения права: данные не предоставлены	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Имущество, не являющееся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/ эксплуатация объекта), учитываемое как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах отсутствует	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

II. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Описание объекта оценки

1.1. Описание географического местоположения объекта оценки

Республика Бурятия является субъектом Российской Федерации и входит в состав Сибирского Федерального округа. Административно-хозяйственным и культурным центром республики является г. Улан-Удэ.

Расстояние по железной дороге от г. Улан-Удэ до г. Москвы – 5519 км, а до Тихого океана – 3500 км. Площадь Республики Бурятия составляет 351,3 тыс. кв.км. Бурятия расположена в южной части Восточной Сибири, южнее и восточнее озера Байкал. На юге Республика Бурятия граничит с Монголией, на юго-западе – с Республикой Тыва, на северо-западе – с Иркутской областью, на востоке – с Читинской областью.

На территории республики расположены 21 муниципальных района, 2 городских округа, 273 городских и сельских поселений. Численность постоянного населения на 1 января 2004 г. составила 974,3 тыс. чел., средняя плотность населения – 3,0 чел. на 1 кв. км. Городское население составляет около 60 % от всего населения республики, сельское – около 40 %, в столице республики проживает около трети населения республики. Коренное население республики – буряты, эвенки и сойоты. Национальный состав республики, по данным переписи 1989 г., был следующим: русские – 70 %, буряты – 24 %, украинцы – 2,2 %, другие национальности – 3,8 %.

На территории Бурятии находится большая часть (около 60% береговой линии) озера Байкал – самого глубокого пресноводного озера в мире. Длина Байкала – 636 км, ширина – от 25 до 79 км. Общая длина береговой линии Байкала 2100 км, а площадь акватории – 31,5 тыс. кв.м. Максимальная глубина – 1637 м, средняя – 730 м. Байкал является природным резервуаром пятой части мировых запасов пресной воды высочайшего качества. В озере обитает 2500 различных видов животных и рыб, 250 из которых являются эндемиками.

Географическое положение

Республика занимает выгодное географическое положение в системе взаимоотношений Российской Федерации со странами Азиатско-Тихоокеанского региона. Практически Забайкалье можно рассматривать как “транспортные ворота” России в АТР. В условиях современной демократизации общества, перехода к новым рыночным отношениям, перестройки экономической и политической жизни в стране открываются реальные возможности выхода районов Сибири и Дальнего Востока, в том числе и Забайкалья, на международный рынок с продукцией, прежде всего, обрабатывающей промышленности (а не с продукцией традиционных добывающих производств). Таким образом, особенность географического положения и климатические условия открывают мощные стимулы развития хозяйства Республики Бурятия.

Республика Бурятия - субъект Российской Федерации, входит в состав Сибирского Федерального округа. Площадь республики составляет 351,3 тыс. км² (2 % от площади РФ). Бурятия расположена в центре евроазиатского континента, в южной части Восточной Сибири, южнее и восточнее оз. Байкал. С западной стороны оз. Байкал находится Иркутская область, с которой Бурятия граничит на северо-западе и севере, на крайнем юго-западе на сравнительно коротком расстоянии протекает граница с Республикой Тува. На юге республики проходит государственная граница РФ с Монголией. На востоке республика граничит с Читинской областью. Расстояние по железной дороге от г. Улан-Удэ до г. Москвы - 5519 км, а до Тихого океана - 3500 км.

С запада на восток ее территория простирается между 98 40' и 116 55' в.д. Самый северный выступ территории республики достигает 57 15' с.ш., а самая южная точка лежит на реке Чикой под 49 55' с.ш.

В границах Республики Бурятия выделяется 21 административный район, располагаются 6 городов, 29 поселков городского типа и 611 сельских населенных пунктов. Численность населения составляет 969,0 тыс. чел. Столица республики – г. Улан-Удэ (основан в 1666 году) сосредотачивает около 40 % всего населения - 386,9 тыс. чел.

В ландшафтном отношении республика находится в области контакта таежной и степной зон, что определяет развитие здесь природной среды, характеризующейся высоким уровнем биологического разнообразия и повышенной чувствительностью к внешним воздействиям. В уникальном оз. Байкал, включенном ЮНЕСКО в список объектов Всемирного природного наследия (1996 г.), насчитывается более 260 биологических видов, из которых 250 относятся к эндемичным. На территории республики также обитает немало видов, которые относятся к числу редких и исчезающих. В Красную книгу Бурятии занесено 40 видов птиц, 30 видов млекопитающих, более 20 видов насекомых и 120 растений.

Уникальное сочетание в центре Азии разнообразнейших ландшафтов от горно-тундровых до степей в совокупности с крупнейшим в мире и древнейшим пресноводным водоемом - озером Байкал, определяет особое значение и ценность региона в структуре биосферы планеты.

Республика Бурятия входит в горную страну, занимающую значительную часть юга Восточной Сибири и характеризуется мощными горными хребтами и обширными, глубокими и иногда почти замкнутыми межгорными котловинами. Практически на всей территории преобладают сильно расчлененные горы, равнинные поверхности встречаются лишь в тектонических впадинах и долинах крупных рек. Площадь гор более чем в 4 раза превышает площадь, занимаемую низменностями. Для Республики Бурятия характерна значительная приподнятость над уровнем моря. Самой низкой отметкой является уровень озера Байкал 456 метров в тихоокеанской отметке, а наиболее высокой покрытая ледниками вершина Мунку-Сардык в Восточных Саянах 3491 метр над уровнем моря.

Южная часть республики, представленная Селенгинским среднегорьем, охватывает значительную часть бассейна реки Селенги - основной водной артерии Байкала, включая все ее крупные притоки, и характеризуется преобладанием гор средней высоты 1000-1500 метров над уровнем моря.

К озеру Байкал прилегают высокие хребты Прибайкалья с разделяющими их широкими межгорными котловинами. В их пояс входит нагорье Восточного Саяна этого своеобразного поднятия, простирающегося с северо-запада на юго-восток на расстояние около 1000 км при ширине в пределах 200-300 км и возвышающееся в центральной части хребтов более чем на 2500-3000 метров.

Горные хребты на территории республики имеют формы вытянутых кряжей, преимущественно с юго-запада на северо-восток, в направлении основных тектонических разломов земной коры. Пояс гор Прибайкалья продолжают Хамар-Дабан, Улан-Бургасы, Баргузинский, Икатский и Байкальский хребты. Водоразделы Баргузинского хребта представляют собой классические альпийские формы рельефа.

Между Баргузинским и Икатским хребтами течет река Баргузин, по которой осенью и весной выстуженный воздух устремляется вниз по долине, при этом скорость ветра достигает 25-35 метров в секунду.

Еще севернее Прибайкалье продолжают хребты Станового нагорья: Северо- и Южно-Муйский, Верхнеангарский, Делюн-Уран, Кодар.

К северо-востоку Прибайкалья примыкает Витимское плоскогорье. Для всего Северного Прибайкалья характерно сплошное распространение вечной мерзлоты, залегающей порой на глубине 0,5 метра и мощностью до 500-600 метров.

Климат

Климат Бурятии – резко-континентальный, с холодной зимой и жарким летом. Зима холодная, с сухим морозом и малым количеством снега. Весна ветреная, с заморозками и почти без осадков. Лето короткое, с жаркими днями и прохладными ночами, с обильными осадками в июле и августе. Осень наступает незаметно, без резкой смены погоды, в отдельные годы она бывает долгой и теплой. Средняя температура летом +18,5 °С, зимой –22 °С, а среднегодовая температура –1,6 °С. За год в среднем выпадает 244 мм осадков.

Удаленность территории Республики Бурятия от океанов, расположенность ее в центре обширного Евразийского материка и горно-котловинный рельеф обусловили своеобразный и по-своему уникальный климат. Специфической чертой климата является его резкая и частая пространственная изменчивость: наличие горных хребтов разной высоты и ориентации, существование межгорных впадин и межгорных долин, форма и степень орографической выраженности все это сильно влияет на местную циркуляцию воздушных масс, резко изменяя основные климатические показатели, создает мозаично-пеструю картину неоднородности климата.

Для территории Республики Бурятия характерен резко континентальный климат с большими годовыми и суточными колебаниями температуры воздуха и с неравномерными распределением атмосферных осадков по сезонам года.

В целом климат формируется под влиянием трех контрастных компонентов: сухого и холодного климата северных областей, жаркого и сухого монгольских пустынь и влажного тихоокеанского.

Экономика

В промышленности Бурятии преобладают ресурсодобывающие отрасли и связанные с ними производства - первичной переработки.

Наиболее крупным комплексом является топливно-энергетический. Второе место по объему производства занимают отрасли машиностроения, в структуре которых представлены предприятия электротехнической промышленности, приборостроения, автомобилестроения, тракторного и сельскохозяйственного машиностроения, судостроения, авиастроения, машиноремонта и металлоизделий.

Пищевая промышленность республики является одной из самых многоотраслевых и устойчивых подсистем народно-хозяйственного комплекса Бурятии. Здесь получили развитие мясное, молочное, рыбное, мукомольно-крупяное, комбикормовое, кондитерское и ряд других производств.

В отраслевой структуре продукции пищевой промышленности доминирует мясо-молочная промышленность.

Большое значение в экономике республики занимает лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность.

Сельское хозяйство является важнейшей сферой экономики республики. Оно работает в границах территории, относящейся к районам экстремального, рискованного земледелия. Традиционно развиты животноводство, как вид деятельности коренного населения, и растениеводство.

По территории республики проходят Транссибирская магистраль, БАМ. Автомобильные трассы связывают центр со всеми районами республики.

По экспертным оценкам, Республика Бурятия входит в двадцатку регионов России, имеющих наиболее высокий природный ресурсный потенциал, и в пятерку лучших регионов, имеющих наиболее благоприятный законодательный фон для иностранных инвестиций. Солидные пакеты акций предприятий таких отраслей, как горнодобывающая, цветная металлургия, лесопромышленная, могут служить прочной гарантией окупаемости и доходности прямых инвестиций.

Краткая информация о Тарбагатайском районе¹

Тарбагатайский муниципальный район (бур. Тарбагатайн муниципал аймаг) — муниципальное образование в Республике Бурятия России. Административный центр — село Тарбагатай.

На юге от столицы Бурятии раскинулась редкой красоты земля: высокие горы и хребты, вековые сосновые боры, дремучая тайга, песчаные распадки и заливные луга в речных долинах. Это Тарбагатайский район, который был образован 1 октября 1923 года. На территории района площадью 3300 кв. км проживает около 16,7 тысяч человек. Основные жители - русские, в основном старообрядцы. Районный центр - с. Тарбагатай, расположен в 52 километрах от Улан-Удэ.

К юго-западу от Байкала тоненькой ниточкой тянется главная водная артерия священного озера-моря - Селенга. Собираясь в гости в Тарбагатайский район, вы поедете Московским трактом по правому берегу Селенги. Пятьдесят километров неповторимых пейзажей - и вы в красивом семейском селе Тарбагатай, со старинными крепкими крашеными домами, высокими заборами, резными наличниками; окруженном высокими хребтами, рядом с дремучей тайгой и заливными лугами, заросшими сочным разнотравьем, ивняком да черемухой. Название района и его центра происходит от бурятского слова «тарбаган», что в переводе означает «сурок» - зверек, который обитает в этих местах повсеместно. В 22 селах и деревнях района, раскинувшихся вдоль ручьев и небольших речек, берущих свое начало в таежных хребтах, проживает в основном русское старообрядческое население. Живописные семейские села имеют особый «лик», узнаваемый даже неискушенным наблюдателем. Их всегда отличала неистребимая потребность в красоте, выраженной яркостью и буйством красок.

Одно из знаменитых мест в окрестностях Тарбагатая - гора Омuleвка, высокий утес которой устремляется прямо в воды Селенги. Возле этих скал рыбаки точно знали, где находится удобное улово - омуль всегда заходил сюда в нерестовый период. У горы есть еще одно название - «Спящий лев». На гору тракт поднимается по склону довольно-таки крутым подъемом, поэтому, оглянувшись, можно увидеть спящего льва: его голова с косматой гривой покоится на лапах, видна мощная спина, а дорога у склона похожа на львиный хвост. С вершины Омuleвки открывается красивейший вид на Селенгу. Склон сплошь покрыт редкими почвопокровными растениями, многие из которых занесены в Красную книгу.

В 25 километрах от районного центра расположено старинное и красивейшее село Большой Куналей, образованное в 1765 году. Семейские выбрали для поселения земли, что расположились в местечке, где горные отроги переходили в пади. Так и родилось название села Куналей - «хунилла», что в переводе с бурятского означает «сборка», «складка». Сегодня на длинных, прямых и ухоженных улицах отстроены добротные, красиво расписанные дома. Каждый дом обязательно украшен резными наличниками, элементами декора оформлены сам дом и ворота, что не только помогает сохранить дом на долгие годы в хорошем состоянии, но и радует глаз, создает

На юго-востоке района, недалеко от реки Селенги, рядом с Барским хребтом находится еще одно старинное село - Десятниково. Впервые оно упоминается в исторических документах 1746 - это «Росписи Тарбагатайской Зосимо-Саватиевской церкви прихожанами разных селений».

География

Район граничит на северо-востоке — с городским округом Улан-Удэ (Октябрьский район), на востоке — с Заиграевским районом, на юге — с Мухоршибирским, на западе — с Селенгинским районом, на северо-западе, по реке Селенге — с Иволгинским районом. Площадь — 3 300 км². По своему географическому расположению относится к центральным районам и занимает площадь 330,4 тыс. га, в том числе: сельскохозяйственные угодья 85,1 тыс.га, приусадебные земли 4,7 тыс. га, лесов и кустарников 216,7 тыс. га, прочие земли 23,9 тыс. га.

¹ По данным Интернет-сайта: <http://ru.wikipedia.org/>

По рельефу территория района охватывает Тарбагатайское межгорье, понижение и отроги хребта Цаган-Дабан. Рельеф района сложный, расчлененный т.е.: горные цепи, отделяющиеся межгорными узкими падами, пологие горные увалы, приречные равнины. По территории района протекают две крупные реки, это река Селенга, река Хилок и множество мелких речек и ручьев.

Район граничит: на севере с городом Улан-Удэ (Октябрьский район), на востоке с Заиграевским районом, на юге - с Мухоршибирским и Селенгинским районами, на западе по реке Селенга с Иволгинским районом.

Через территорию района проходит железная дорога (г. Улан-Удэ – Наушки), федеральная дорога Москва – Владивосток и автодорога республиканского подчинения Улан-Удэ – Подлопатки.

Природные условия

Климатические условия территории района, как и всей Восточной Сибири резко континентальные. Это подтверждается значительными колебаниями ночных и дневных температур воздуха в течение всего вегетационного периода, который продолжается 100-130 дней. Максимальная температура зимой достигает 45 градусов ниже нуля, а летом 37 градусов выше нуля. Район характеризуется сухим жарким летом и малоснежной зимой. Растительный покров, его состав и распределение находятся в тесной зависимости от рельефа. Высота гор, их направление, конфигурация, степень расчлененности в определенной форме влияет на растительный мир территории. Леса занимают наиболее повышенные элементы рельефа и покрывают значительные пространства. Лесной фонд в основном состоит из светлохвойного леса: сосны обыкновенной, лиственницы сибирской и широколиственных пород - березы и осины (мягко-лиственных). Пониженные пространства, долины рек, пади заняты сообществом луговой растительности. В речных долинах и падах наблюдаются площади кустарниковых зарослей из ивы, березы, черемухи.

Фауна лесов не богата, встречаются косули, изюбры, кабаны, белки и зайцы. Для промысловой охоты практически имеющаяся фауна не пригодна. Флора представлена, в основном, степными, горными и таежными цветковыми растениями.

В недрах района имеются богатейшие запасы молибдена, встречаются золото и общераспространенные полезные ископаемые: глина, песок, гравий, известняк и щебень.

Муниципальное-территориальное устройство

В Тарбагатайском районе 23 населённых пункта в составе десяти сельских поселений.

Экономика

По объёму промышленного производства район занимает 20-е место в Бурятии. Развита заготовка древесины и её обработка. Сельскохозяйственные угодья составляют 20,9 % всех земель района, пашня — 10,6 %. Сельское хозяйство района специализируется на выращивании зерновых культур, картофеля, овощей. Развита мясомолочное животноводство, овцеводство, коневодство.

Структура промышленной продукции:

- производство пищевой продукции (кондитерские изделия, хлеб, полуфабрикаты);
- лесозаготовительная деятельность (деловая древесина);
- лесоперерабатывающая промышленность (пиломатериал, погонажные изделия);
- производство мебели.

Инфраструктура

Транспортное обеспечение населения Тарбагатайского района обеспечивают 4 предприятия, в т.ч. 000 - 2, 2 - ИП. Транспортное сообщение района с г.Улан-Удэ удовлетворительное. Транспортное сообщение сел с районным центром удовлетворительное, за исключением с. Харитоново. Малый пассажирооборот и аварийное состояние автодороги делают не рентабельным данное направление.

Предоставлением услуг по грузоперевозкам занимается одно предприятие ОАО «Тарбагатайское транспортное предприятие», имеющее 20 единиц автотранспорта. Ввиду не полной загрузки объемом работ внутри района, предприятие заключает договоры в других районах республики и г.Улан-Удэ. Процент использования автотранспорта по предоставлению услуг в районе составляет 23%, за пределами района - 68%.

Общая протяженность автомобильных дорог федерального, республиканского и местного значения составляет 227 км, в т. ч. федерального - 50км, регионального - 111км, общего пользования - 66км.

Удельный вес автомобильных дорог с твердым покрытием в общей протяженности дорог составляет 81%. Протяженность улично-дорожной сети сельских поселений составляет 209км, в т.ч. с усовершенствованным покрытием - 45,4км.

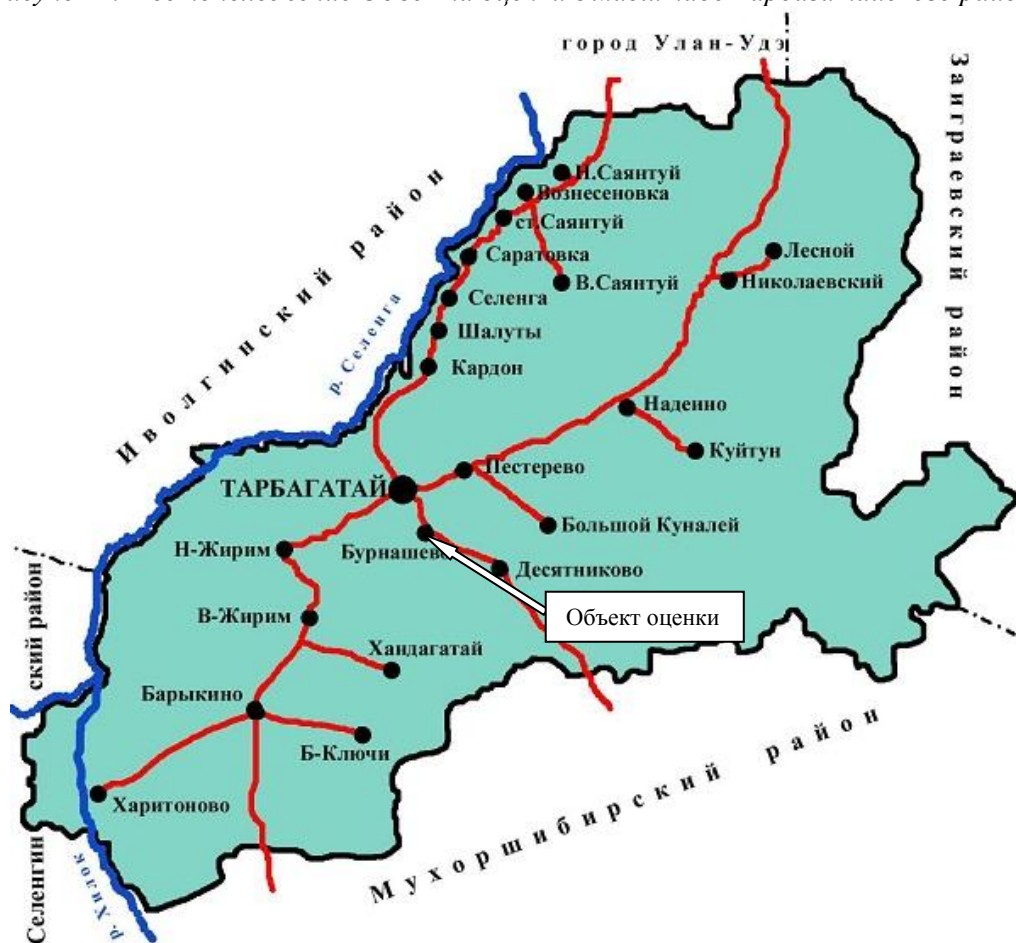
Ремонт и содержанием дорог заняты ДРСу и МУП ЖКХ «Коммунальщик».

1.2. Краткая визуальная информация о районе расположения объекта оценки

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе Республики Бурятия



Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки в масштабе Тарбагатайского района



1.3. Описание объекта оценки

Таблица 7. Местоположение/окружение Объекта оценки

Адрес Объекта оценки	Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, д. 7.
Экономическое местоположение	Объект оценки расположен в Тарбагатайском районе Республике Бурятия, в селе Бурнашево, ул. Молодежная, д. 7, в непосредственной близости от федеральной автодороги М-55 Владивосток – Москва. Покрытие автомобильной трассы, соединяющей Объект оценки с городом Улан-Удэ, асфальтовое.
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Обеспеченность общественным транспортом	Удовлетворительная
Подъездные пути	Имеется асфальтированная дорога, обеспечивающая круглогодичный подъезд к Объекту оценки.
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилые дома села Бурнашево. Рядом проходит автотрасса Владивосток – Москва.
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Имеются
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Удовлетворительная
Наличие зеленых насаждений	Отдельно стоящие лиственные деревья, мелкие кустарники

Таблица 8. Описание здания, в котором расположен объект Оценки

Наименование	Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1
Год постройки здания	2007г.
Общее техническое состояние	Среднее
Сведения об устареваниях	Не выявлены
Физический износ помещения	0% (согласно данным технического паспорта)
Этажность здания	1 (один) этаж
Материал стен /перегородок	Шлакоблоки
Характеристика фундамента	Бетонные блоки
Характеристика перекрытий	Железобетонные плиты
Тип здания	Шлакоблочный
Нормативный срок службы (лет)	60 лет
Общая площадь (м2)	113,40 кв.м.
Максимальная высота помещений (м)	2,95 м.
Проемы (окна, двери)	Стеклопакеты – оконные, входная группа; деревянные - дверные.
Полы	Данные не представлены.
Внутренняя отделка	Стены и перегородки: пластиковые стеновые панели. Потолки: подвесные типа «Байкал». Полы: напольная плитка.
Наружная отделка	Стеновые панели типа «Алюком»
Качество отделки	Хорошее.
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение
Наличие и тип парковки	Организованная парковка
Соответствие предмета залога поэтажному плану БТИ (не имеет незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок)	Соответствует данным технического паспорта.
Вид права	Собственность
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА 548082 от 24.09.2009г.
Существующие ограничения и обременения права	Данные не предоставлены

Таблица 9. Описание земельного участка

Местоположение	Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, д. 7
Вид права	Собственность
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА 561415 от 31.12.2009г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Данные не предоставлены
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение, разрешенное использование	Для размещения автозаправочной станции
Площадь, кв. м.	2970
Форма участка	Многоугольная
Рельеф участка	Спокойный
Окружающая застройка	Малоэтажная жилая застройка
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	03:19:040102:0083
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	-

ОПИСАНИЕ СООРУЖЕНИЙ АЗС

Резервуары стальные сварные горизонтальные Р-25 – 5 ед., заводской №1609, 1620, 2078, 1889, 1617. Резервный резервуар – 1 ед.		
1.	Дата выпуска	№1609 -2007 г., №1620 – 2008 г., №2078 – 1978 г., №1889 – 1989 г., №1617 – 2008 г.
2.	Вид расположения	Подземный.
3.	Тип резервуаров	Сварной, горизонтальный, передвижной.
4.	Полная вместимость резервуаров	25,7 куб.м.
5.	1. Назначение резервуаров	Для хранения нефтепродуктов.
6.	2. Предприятие - изготовитель	Новокузнецкий завод резервуарных металлических конструкций.
Колонки топливораздаточные «Нара-7321» АЗТ 2.8733.150.01 РЭ №32097012, №32097008, №31097021		
1.	Дата выпуска	2007 год
2.	Заводской номер	№32097012, №32097008, №31097021
3.	3. Назначение колонок	Для измерения объема топлива при выдаче его в топливные баки транспортных средств или тару потребителя
Установлена дополнительная колонка топливораздаточная производства КНР серия CMD1587SK-G22 для выдачи дизтоплива		
1.	Дата выпуска	2005 год
2.	Заводской номер	№5103101
3.	4. Назначение колонок	Для измерения объема топлива при выдаче его в топливные баки транспортных средств или тару потребителя

Количественные характеристики Объекта оценки получены согласно данным технического и кадастрового паспортов (копии прилагаются). Качественные характеристики Объекта оценки получены в результате визуального осмотра (фотографии прилагаются).

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ФРАГМЕНТЫ АЗС И ОКРУЖАЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ**



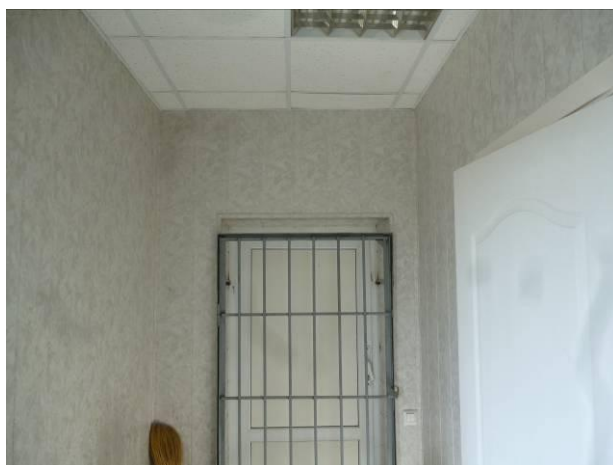
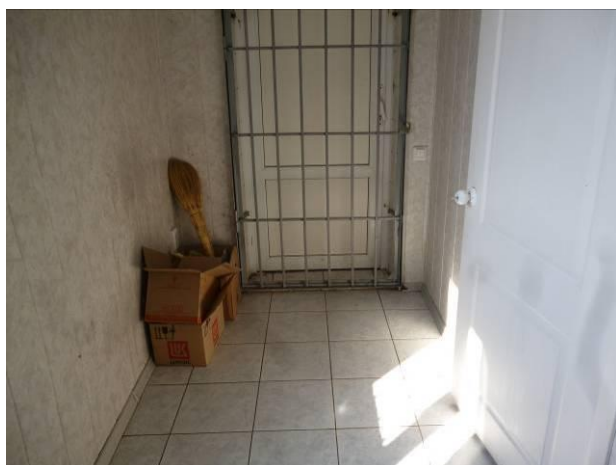
ФРАГМЕНТЫ ТОПЛИВОРАЗДАТОЧНЫХ КОЛОНОК

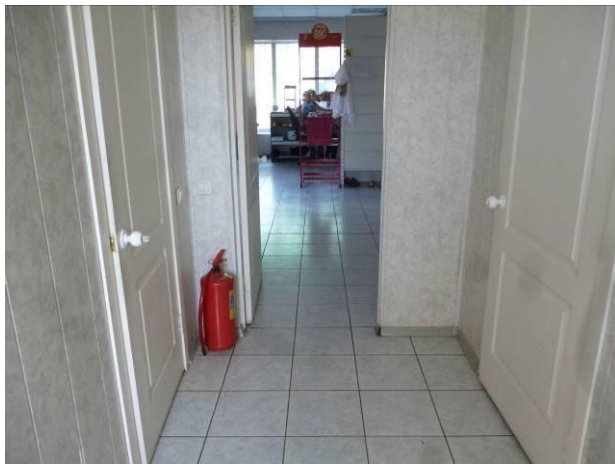

ФРАГМЕНТЫ РЕЗЕРВУАРОВ



ФРАГМЕНТЫ ПОМЕЩЕНИЙ АЗС







2. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

2.1. Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Основные показатели социально-экономического развития РФ за декабрь 2016 г.²

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		Справочно		
				декабрь 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрь 2015г. в % к	
							декабрь 2014г.	ноябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	60730,3 ¹⁾	99,3 ²⁾				96,3 ²⁾		
Индекс промышленного производства		101,1		103,2	107,4	96,6	95,5	107,0
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5626,0	104,8	230,1	103,4	42,2	102,6	103,0	43,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5181,5	101,8	474,0	103,2	104,0	100,2	103,7	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2343,8	101,6	208,3	102,9	104,5	100,2	101,7	102,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	28137,1	94,8	2899,2	94,1	118,3	90,0	85,9	120,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8377,8	99,7	764,0	99,9	104,2	98,0 ³⁾	97,0 ³⁾	106,1
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	422,8 ⁴⁾	86,6 ⁵⁾	44,2 ⁴⁾	105,5 ⁶⁾	102,2 ⁷⁾	65,8 ⁵⁾	70,0 ⁶⁾	95,4 ⁷⁾
в том числе: экспорт товаров	250,7	80,2	26,6	104,9	107,0	68,2	69,2	94,2
импорт товаров	172,1	98,1	17,5	106,4	95,7	61,9	71,3	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9116,1 ⁸⁾	97,7 ²⁾				90,4 ²⁾		
Индекс потребительских цен		107,1		105,4	100,4	115,5	112,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,0		107,4	100,6	112,4	110,7	97,8
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		94,1		93,9	150,5	96,8 ³⁾	104,9 ³⁾	150,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ :								
номинальная, рублей	36703	107,7	47054	107,9	130,0	105,1 ³⁾	103,4 ³⁾	130,2
реальная		100,6		102,4	129,5	91,0 ³⁾	91,6 ³⁾	129,2
Общая численность безработных, млн.человек	4,2 ^{10),11)}	99,5	4,1 ¹⁰⁾	92,7	99,7	107,4 ³⁾	109,4 ³⁾	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0 ¹¹⁾	98,8	0,9	89,4	105,5	109,2 ³⁾	112,5 ³⁾	106,4

1) Данные за январь-сентябрь 2016г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2016г. и январь-сентябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.

4) Данные за январь-ноябрь 2016г. и ноябрь 2016г. соответственно.

5) Январь-ноябрь 2016г. и январь-ноябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

6) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Данные за январь-сентябрь 2016 года.

9) Данные за периоды 2016г. - оценка.

10) Предварительные данные.

11) В среднем за месяц.

² http://www.gks.ru/bgd/free/B16_00/Main.htm

Основные социально-экономические показатели Республики Бурятия за декабрь 2016 года³

	Млн. рублей		В % к соответствующему периоду предыдущего года	
	Декабрь 2016 г.	Январь- декабрь 2016 г.	Декабрь 2016 г.	Январь- декабрь 2016 г.
Индекс промышленного производства (C,D,E)	х	х	83,5	87,7
в том числе по видам экономической деятельности:				
добыча полезных ископаемых	х	х	85,6	103,7
обрабатывающие производства	х	х	81,6	82,7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	х	х	92,9	98,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности “Строительство”	1497,7	14854,2	37,7	71,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	92,7	334,5	89,4	80,7
Продукция сельского хозяйства	1989,5	19078,9	100,4	105,2
Перевезено грузов автомобильным транспортом ¹⁾ , тыс. тонн	208,6	2525,6	118,0	128,0
Оборот розничной торговли	16073,3	168025,4	90,4	97,0
Оборот оптовой торговли	7281,3	75715,7	90,0	99,7
Оборот общественного питания	902,7	9173,7	108,7	97,3
Объем платных услуг населению	3804,7	40157,5	101,3	98,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ²⁾	х	х	95,4	93,4
Денежные доходы ²⁾				
номинальные (в среднем на душу населения в месяц), рублей	24868,9	24090,8	99,1	98,4
реальные	х	х	95,1	92,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾				
номинальная, рублей	30987,6	29422,5	109,7	105,6
реальная	х	х	104,9	99,4
Сводный индекс потребительских цен	100,5 ³⁾	104,2 ⁴⁾	104,2	106,1
в том числе:				
продовольственные товары	101,2 ³⁾	103,1 ⁴⁾	103,1	104,4
непродовольственные товары	100,0 ³⁾	106,3 ⁴⁾	106,3	109,0
услуги	100,2 ³⁾	102,6 ⁴⁾	102,6	103,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	116,4 ³⁾	107,4 ⁴⁾	107,4	105,4
Сводный индекс цен на продукцию инвестиционного назначения	100,6 ³⁾	106,9 ⁴⁾	106,9	109,1
Численность рабочей силы, тыс. человек ⁵⁾	444,1	х	98,1	х
Средняя численность занятого населения, тыс. человек ⁵⁾	401,1	х	99,0	х
Общая численность безработных, тыс. человек ⁵⁾	43,0	х	91,2	х
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), тыс. человек	6,0	х	94,0	х
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда на 01.01.2017 г. ⁶⁾	42,2	х	64,3	х
Демографические показатели ²⁾ , человек:				
число родившихся	1254	14868	88,9	95,6
число умерших	886	10148	100,6	99,3
естественный прирост, убыль (-) населения	368	4720	69,4	88,5

¹⁾ По предприятиям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), на коммерческой основе, по кругу предприятий отчетного года.

²⁾ Ноябрь 2016 г.

³⁾ К предыдущему месяцу 2016 г.

⁴⁾ Декабрь 2016 г. к декабрю 2015 г.

⁵⁾ Оценка, по данным обследования рабочей силы.

⁶⁾ По предприятиям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек.

2.2. Обзор рынка АЗС

Общая характеристика рынка АЗС России

В настоящее время российский рынок АЗС продолжает свое дальнейшее развитие и становление, постепенно приближаясь к форме существования сходной с Европейским и Американским рынками. Лидирующее положение в развитии занимают территории Центрального округа России (особенно Москвы, Московской области а также Санкт-Петербурга). В данных регионах сеть АЗС уже сформировалась, и дальнейшее развитие рынка АЗС будет происходить, в основном, за счет технического совершенствования и развития уже существующих сетей. В регионах, напротив, развитие в первую очередь будет происходить за счет строительства новых АЗС и расширения уже существующих сетей. Признаками этого являются способы консолидации сетей и проникновения на локальные рынки именитых игроков — таких, как ТНК-ВР и Shell. Они проникают на региональные рынки не скупая действующие станции, а главным образом через строительство новых фирменных объектов на купленных или арендованных участках. Приобретение действующих станций для последующей модернизации также не отвергается, однако занимает в структуре спроса значительно меньшее место.

К дальнейшему расширению сетей АЗС в России существует ряд предпосылок. Огромная территория Российской Федерации, требует развития и укрепления транспортной сети дорог для наращивания транспортных потоков. По методике Мирового банка, в России при росте ВВП на 7% потребуются возводить до 17 тысяч километров новых дорог, что в 10 раз больше, чем строится сейчас. Это потребует в том числе и развитие сети АЗС с сопутствующими услугами.

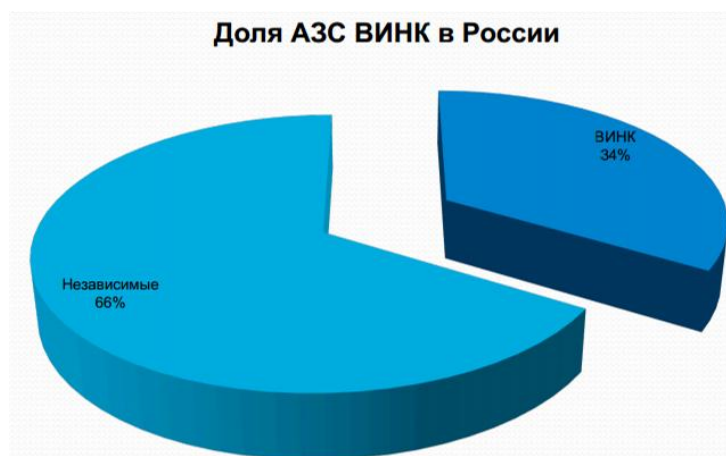
Другой предпосылкой является постоянный рост количества транспортных средств. После распада СССР автопарк России увеличился более чем в 4 раза. Средний темп его роста составлял более 12% в год (в странах Восточной Европы этот показатель составляет около 5,4%, в странах Западной Европы он составляет 2%). По прогнозам аналитиков дальнейший темп роста автомобильного парка составит 8% в год. Такой рост количества автомобилей приведет к большему спросу и на новые АЗС.

В целом, рынок АЗС в России движется в том же направлении что и Западные рынки с некоторым отставанием по этапам развития. Но необходимо отметить, что у него есть и ряд особенностей, которые могут существенно повлиять на пути развития рынка и определить отличия в развитии. Отмечаемыми тенденциями являются проникновение на российский рынок западных компаний и их активная деятельность и стремление занять прочные позиции. Общей чертой для российского и зарубежного рынков является направление развития автозаправочного бизнеса в сторону создания многофункциональных комплексов, которые смогли бы обеспечить обслуживание потребителей на самом высоком уровне.

Вместе с тем, ситуация на российском рынке розничных продаж имеет ряд особенностей. В отличие от западных заправочных станций, где качество бензина не отличается у разных производителей, на российском рынке качество бензина не одинаково для разных станций. В России имеется большое количество дорогих автомобилей, которые чувствительны к качеству бензина, что обуславливает скрупулезный подход автовладельцев при выборе АЗС. Часто выбор делается в пользу сетевых АЗС крупных ВИНКов (вертикально-интегрированных нефтяных компаний) а также известных крупных розничных торговцев. Такое положение дел усиливает значение и стоимость брендовой составляющей в суммарной стоимости АЗС.

Если рассматривать рынок по России в целом, то можно говорить о том, что он еще не сформировался и имеет потенциал для дальнейшего количественного роста, в то время как рынок АЗС Москвы и Московской области уже находится на таком этапе, когда его дальнейшее развитие возможно уже в качественном плане. При этом имеет место острая конкуренция крупных игроков за уже имеющиеся заправочные станции на территории Москвы (о своих намерениях осуществлять такую стратегию заявили ТНК-ВР, «Лукойл», Shell).

На сегодняшний день нет официального источника, который бы указал точное количество АЗС в России. По данным базы сайта <http://www.benzin-price.ru/> на сегодняшний день в России имеется информация о 25284 АЗС.

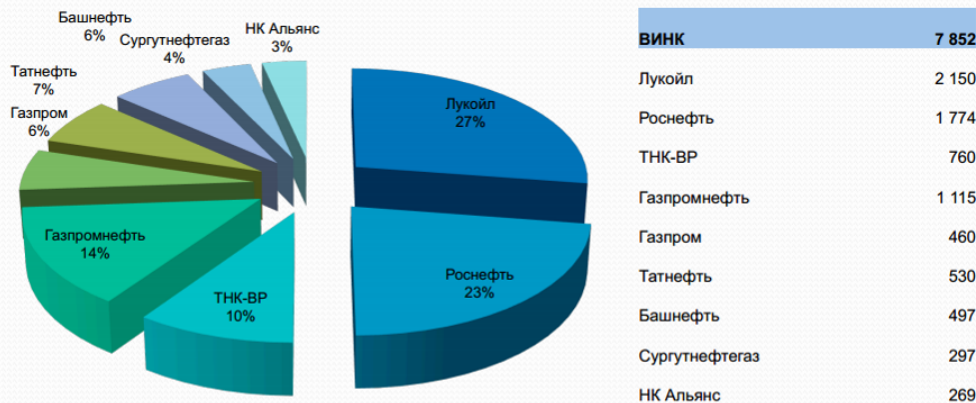


Анализ 56 регионов России показал, что доля реализации моторного топлива сетями АЗС ВИНК в регионах России составляет 50-60%.

Более 70%: Республика Башкортостан – 83,2%, г. Москва – 75,1%, Брянская область – 71,1%, Свердловская область – 70,4%.

Минимальная доля ВИНК зафиксирована в Республике Татарстан – 35,6%, за исключением Сибирских и Дальневосточных регионов.

Доли ВИНКов на розничном рынке моторных топлив в России



Автозаправочные станции в Бурятии

По словам директора независимых автозаправочных станций Бурятии Егора Алхунсаева, в Бурятии ситуация достаточно сложная из-за того, что обеспечение большей части независимых АЗС осуществляется одним мелкооптовым поставщиком, которым является ОАО «Бурятнефтепродукт» (БНП). Компания входит в состав вертикально интегрированной нефтяной компании «Роснефть», имеет наибольшую сеть нефтебаз, емкостей резервуарного парка и составить конкуренцию ей не может ни один другой участник мелкооптового рынка.

В базе сайта <http://www.benzin-price.ru> по Бурятии на сегодня зарегистрировано 147 АЗС.

Классификация АЗС

Существующие АЗС принято классифицировать по нескольким основным параметрам.

- ✓ *по работоспособности:*
 - действующие;
 - недействующие;
 - заброшенные;
 - только что построенные;
- ✓ *по типу расположению на местности:*
 - дорожные;
 - городские;
 - сельские;
 - речные;
- ✓ *по конструктивному исполнению:*
 - стационарные (традиционные АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива при пространственном разнесении резервуаров и топливораздаточных колонок - ТРК);
 - блочные (АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется размещением ТРК над блоком хранения топлива, выполненным как единое заводское изделие);
 - контейнерные (АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется размещением ТРК в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие);
 - модульные (АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется разнесением ТРК и контейнера хранения топлива, выполненного как единое заводское изделие);
 - передвижные (АЗС предназначена для розничной продаж топлива, мобильная технологическая система установлена на автомобильном шасси, прицепе или полуприцепе и выполнена как единое заводское изделие);
- ✓ *по способу размещения резервуаров:*
 - с подземным расположением (традиционные и блочные АЗС);

- с наземным расположением (контейнерные и модульные АЗС);
- с расположением на транспортном средстве (характерно для передвижных АЗС);
- ✓ *по функциональному назначению:*
 - общего пользования (как правило многотопливная АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств двумя или тремя видами топлива (бензин и ДТ, сжиженный углеводородный и сжатый природный газ);
 - ведомственные (заправочные пункты размещаются на территории предприятия и предназначены для заправки только транспортных средств этого предприятия).
- ✓ *по нормативным параметрам типовых проектов:*
 - по числу топливозаправочных колонок;
 - по числу заправок в часы пик;
 - по количеству заправляемых машин в сутки;
 - по общей вместимости резервуаров и т.д.

Существует множество других признаков, по которым можно классифицировать АЗС. Большинство АЗС, действующих на территории Республики Бурятия, как и Объект оценки, относятся к действующим дорожным стационарным АЗС с подземным расположением резервуаров общего пользования.

Рынок продаж АЗС

Необходимо отметить, что существует 2 типа предложений по продаже действующих АЗС:

- продажа юридического лица;
- продажа недвижимости.

Предложения по продаже АЗС как юридического лица требуют более комплексного анализа бухгалтерской и прочей документации, т.к. как правило, юридическое лицо кроме недвижимости имеет долгосрочные контракты, трудовые договоры с сотрудниками, движимое имущество, также нематериальные активы, а в отдельных случаях и обязательства. Приобретение АЗС в виде юридического лица может оказаться как более выгодным, так заранее неудачным вложением. В рамках настоящего отчета данные предложения не рассматривались, т.к. Объектом оценки является недвижимое имущество.

Несмотря на то, что сделки по продаже АЗС в последнее время стали происходить все чаще, данный рынок все еще остается достаточно закрытым. Предложения, размещенные в открытом доступе, ограничены, при этом собственники, а так же агенты предпочитают вести переговоры с конкретными покупателями и не всегда раскрывают всю информацию о предлагаемом к продаже объекте. Стоит отметить, что основным мультипликатором, используемым при оценке АЗС, является показатель «Цена/Среднесуточная реализация», в отличие от объектов недвижимости, где расчет стоимости идет за квадратный метр и площадь можно проверить в документах БТИ, величина среднесуточной реализации не поддается проверке, т.к. на предварительном этапе продавцы не предоставляют документы, подтверждающие показатели деятельности АЗС.

Различными экспертами выделяются следующие факторы, влияющие на ценообразование АЗС при продаже в качестве объектов недвижимости:

- ✓ *среднесуточная реализация в натуральном выражении;*
- ✓ *оборудование:*
 - емкости для хранения ГСМ (объем, количество);
 - ТРК (количество, тип);
 - дополнительное оборудование;
- ✓ *расположение:*
 - регион;
 - приближенность к населенному пункту;
 - приближенность к трассе (объем проходящего трафика)
 - удобство подъезда («левые» и «правые» АЗС, расположение относительно транспортного потока);
- ✓ *площадь:*
 - земельного участка (с учетом прав на него);
 - улучшений;
- ✓ *сопутствующие сервисы:*
 - паркинг (наличие, площадь);
 - магазин;
 - мойка;
 - кафе;
 - станция технического обслуживания, шиномонтаж;

Фактор расположения напрямую влияет на среднесуточную реализацию топлива, в связи с чем при расчете

мультипликатора «Цена/Среднесуточная реализация» фактор местоположения можно не учитывать.

А.Е. Яскевичем был проведен анализ факторов влияния на стоимость АЗС ([cons-s.ru»media/matherials/9.pdf](http://cons-s.ru/media/matherials/9.pdf)). На основании выполненных расчетов были сделаны следующие выводы:

- площадь земельного участка имеет низкое влияние на ценообразование, косвенно это утверждение можно обосновать тем, что существует трудно оцениваемое количество факторов, связанных с получением и эксплуатацией земельного участка, информация о которых вероятнее всего предоставляться не будет и фактор того, что создание АЗС - как правило, единичный случай на определенный район расположения, оборудование нескольких АЗС с большой плотностью расположения - приведет к общему падению доходности.
- влияние дополнительных сервисов, таких как магазин, СТО, мойка, кафе и др. на стоимость АЗС крайне низкое, либо отсутствует.
- максимально влияющими факторами, является количество топливораздаточных пистолетов и стоимость хранимого запаса топлива (максимальное количество реализуемого горючего). Иными словами стоимость предложения АЗС на рынке формируется возможностью реализации имеющегося запаса горючего в минимальные сроки, что определяет оснащенность АЗС.

Источники

- <http://top.rbc.ru/economics/20/07/2012/660862.shtml>
- <http://benzindex.ru/news/674966/>
- <http://www.advisers.ru/file/advisers/Gasstations.pdf>
- <http://trace.ati.su/Media/PrintArticle.aspx?ID=1547>
- <http://intertrans.ru/news/obzor-moskovskogo-toplivnogo-rynka.html>
- <http://www.eprussia.ru/prensa/articles/18694.htm>
- <http://www.interfax.ru/business/txt.asp?id=283247>
- <http://www.npnon.com>
- <http://www.inuu.ru/news/5411>

Таблица 10. Продажа АЗС в Республике Бурятия и граничащих регионах

№	Адрес	Назначение помещений / характеристика	Цена предложения, руб.	Источник информации	Фотоиллюстрации
1	Республика Бурятия, Прибайкальский район, ст. Таловка, федеральная трасса М55	Продается действующая АЗС на федеральной трассе,возле п.Таловка,60 км от г.Улан-Удэ.Хорошая проходимость!!!4 вида топлива,три колонки. 6 заправочных мест!Участок асфальтирован!Участок 40 соток,15 из которых занимает АЗС,25 под гостиницу,кафе и тд.На территории АЗС располагается шиномонтаж,магазин.Скважина,видеонаблюдение,вневедомственная охрана,домик для охраны!Быстрая окупаемость,хороший доход!Цена снижена!Себестоимость АЗС с землей реально выше минимум в 2 раза!В собственности!Хороший торг!Возможен обмен!Продажа в связи с переездом!Срочно!!!	11 500 000	https://www.avito.ru/ulan-ude/gotoviy_biznes/prodaetsya_deystvuyuschiy_biznes_azs_334085507	
2	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гарнизонная, д. 13А	Срочно продаётся АЗС.Находится в благоприятном с коммерческой точки зрения месте для заправок автомашин, так как не имеет конкуренции в данном районе, т.е. потенциальными клиентами можно считать весь автопарк от Стеклозавода до Дивизки. В поселке проживает 5500 гражданских и 3500 военных, это почти 10000 человек, из которых каждый 5ый имеет транспортное средство. В 700 метрах находится конечки маршрута №17 и №100 автопарк, из которых более 100 маршрутных такси. Продаётся в связи со сменой деятельности владельца. Стоимость 6 млн. На данный момент АЗС нуждается в переоборудовании, но даже в таком состоянии стабильно реализуется около 1 тонны нефтепродуктов, замечу, что вся реализация происходит по наличному расчёту. Следовательно, при обслуживании по картам, продажи существенно увеличится! А с переоборудованием ТРК и «Вашим именем», реализация до 4-5 тонн в сутки на данной АЗС, будет стабильно держаться. Вид права: в собственности. Кадастровый номер земельного участка: 03:24:010510:2 Площадь участка: 1266 кв. м. Кадастровый номер здания: 03:23:000000:05/20033-000400 Площадь здания: 17 кв. м. АЗС без обременений. 3 резервуара по 25 куб. м. 1 резервуар по 10 куб. м. 3 однопоставные колонки.	6 000 000	https://www.avito.ru/ulan-ude/gotoviy_biznes/deystvuyuschaya_azs_314689053	

№	Адрес	Назначение помещений / характеристика	Цена предложения, руб.	Источник информации	Фотоиллюстрации
		Хороший торг!!!			
3	Иркутская область, Куйтунский район, п. Харик	Продам АЗС п.Харик Куйтунского района, 7500 т.р., торг, аренда, варианты	7 500 000	https://www.avito.ru/irkutsk/gotoviy_biznes/azs_594788439	
4	Иркутская область, г. Иркутск, Шелиховский район, п. Большой луг	Продам АЗС в посёлке Большой Луг Шелеховский район трк на 6 рукавов погружение насосы ред джекет полностью компьютеризированно 4 ёмкости по 10 кубов. Возможен обмен на спец технику	5 400 000	https://www.avito.ru/irkutsk/gotoviy_biznes/prodam_azs_885142151	
5	Иркутская область, г. Черемхово	Продам АЗС в г.черемхово.	3 500 000	https://www.avito.ru/irkutsk/gotoviy_biznes/prodam_azs_874624181	
6	Иркутская область, г. Иркутск, район Жилкино	Продам АЗС район Жилкино, наработанная база постоянных клиентов, два резервуара объемом 10кубов, бегущая строка, помещение с евроремонтом, одна новая колонка. Все работает и приносит прибыль, причина продажи: нужны деньги.	1 500 000	https://www.avito.ru/irkutsk/gotoviy_biznes/prodam_azs_877949994	

3. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Стандарты оценки подчеркивают, что рыночная стоимость – это стоимость при наиболее эффективном использовании объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, то есть наиболее вероятного использования, являющегося:

- соответствующим требованиям и нормам законодательства;
- физически возможным;
- экономически оправданным;
- финансово осуществимым;
- в результате которого расчетная величина стоимости оцениваемого имущества будет максимальной.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки. При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование земельного участка; типичность застройки и перспективы развития района окружения объекта; основные технические характеристики здания/сооружения, а также существующее и возможное благоустройство.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в двух направлениях: анализируется земельный участок как условно свободный и с учетом имеющихся улучшений.

Анализ наиболее эффективного использования для условно свободного земельного участка

Законодательно разрешенное использование подразумевает, что каждое использование надо вначале проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически для данного объекта. Общественные и юридические ограничения включают правила зонирования, ограничения на частную инициативу, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

В соответствии со свидетельствами о собственности земельный участок относится к землям населенных пунктов, с разрешенным использованием – для автозаправочной станции. Таким образом, единственным вариантом использования земельного участка как условно свободного является размещение и эксплуатация объектов производственного назначения, а именно – автозаправочной станции.

Физически возможное использование – это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельного участка, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Участок расположен в районе с развитой инфраструктурой. На участке и поблизости имеются необходимые коммуникации. Учитывая местоположение земельного участка (в черте города Улан-Удэ), форму, рельеф, окружающую застройку, физически возможным является использование его под размещение как объектов производственного, складского, торгового назначения, так и для размещения жилых домов.

Размер участка предопределяет использование его для размещения небольшого торгового или складского объекта. Использование рассматриваемой территории под размещение жилых домов теоретически возможно, но требует тщательной проработки концепции использования участка.

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Учитывая местоположение участка – в черте города – и имеющийся спрос на аналогичные участки, целесообразным может считаться размещение объектов производственно-складского, торгового и жилого назначения.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая указанные выше факторы, вариантом, обеспечивающим максимальную доходность может быть любой из вариантов размещения объектов производственного, складского, торгового назначения, а также размещения жилых домов.

Вывод: не смотря на различные потенциальные возможности использования, с учетом имеющихся законодательных ограничений единственным вариантом использования участка как условно свободного признается текущее использование – эксплуатация имеющихся зданий и сооружений АЗС.

Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с учетом имеющихся улучшений

Законодательно разрешенное использование

Назначение зданий и сооружений, входящих в состав Объекта оценки – АЗС и сопутствующие здания и сооружения. Текущее использование оцениваемой недвижимости является законодательно разрешенным.

Физически возможное использование

Комплекс зданий и сооружений АЗС относится к специализированному имуществу и может использоваться исключительно как АЗС.

Финансовая целесообразность

Текущая рыночная ситуация показывает, что рынок АЗС активно развивается: услуги АЗС пользуются растущим спросом. Данный факт определяет финансовую целесообразность использования оцениваемого объекта в качестве АЗС. Учитывая законодательно разрешенное использование и их физические характеристики, использование зданий и сооружений под размещение АЗС представляется финансово целесообразным.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также законодательно разрешенное использование данных объектов недвижимости, максимальную доходность обеспечивает единственный вариант их использования – продолжение эксплуатации согласно текущему назначению зданий и сооружений в качестве АЗС.

Вывод: принимая во внимания текущее состояние рынка коммерческой недвижимости г.Улан-Удэ и Республики Бурятия, физические характеристики и местоположение Объекта оценки, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемых объектов недвижимости представляется продолжение его использования в качестве АЗС.

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

1. Технология оценки рыночной стоимости объекта оценки. Используемые подходы и методы к оценке

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм. Данная оценка стоимости производится для принятия управленческих решений.

Объектом оценки выступает имущественный комплекс (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 стоимость Объекта оценки.

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности» (29.07.98, № 135-ФЗ) 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.

Стандарты оценки предусматривают использование трех подходов к оценке при определении рыночной стоимости:

- затратный,
- сравнительный (рыночный),
- доходный.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

Итоговое значение стоимости объекта определяется на основе согласования полученных результатов оценки по различным подходам путем математического взвешивания на основе экспертного определения значимости того или иного подхода.

Выбор подходов к определению стоимости недвижимого имущества

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета выступает имущественный комплекс, расположенный по адресу: Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, д. 7, представляющий собой АЗС.

При выборе подходов к определению стоимости Объекта оценки Оценщик учитывал положения Методических рекомендаций по оценке АЗС для целей залога, рекомендованных к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности. Так, в соответствии с указанными Методическими рекомендациями:

- доходный подход целесообразно применять для АЗС «вышедших» на стабильный уровень дохода;
- 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;

- применение сравнительно подхода ограничено кризисными явлениями, и вплоть до восстановления докризисного состояния рынка АЗС предусматривалось использование сравнительного подхода только в справочных целях.

При выборе применяемых подходов Оценщик учитывал следующие факторы:

- оцениваемый комплекс представляет собой действующую АЗС. В ходе переговоров с собственником Объекта оценки было выявлено, что на дату оценки можно говорить о выходе оцениваемой АЗС на стабильный уровень дохода;
- проведенный анализ рынка АЗС показал, что в настоящее время рынок восстановился после кризиса. Имеются предложения к продаже действующих АЗС, как в виде бизнеса, так и в виде отдельных имущественных комплексов.

Таким образом, в данном случае Оценщик считает наиболее целесообразным применение методов доходного и сравнительного подходов.

Выбранные подходы: доходный и сравнительный.

2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

2.1. Общие положения

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

Следует подчеркнуть, что объектом оценки является земельный участок без находящихся на нем и в его недрах объектов недвижимости.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

Особенности оценки земли:

1. Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.
2. При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.
3. Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.
4. В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- в сравнительном подходе – метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в доходном подходе – метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
- в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

При оценке земельного участка были использованы Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Министерством имущественных отношений Российской Федерации в Распоряжении от 6 марта 2002 года № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости земельных участков может быть использован метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок принадлежит к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием – **для размещения автозаправочной станции.**

В соответствии Методическими рекомендациями расчет рыночной стоимости земельного участка произведен методом сравнения продаж аналогичных по назначению земельных участков на вторичном рынке.

Метод сравнения продаж при достаточном числе аналогов наиболее точно отражает рыночную ситуацию, поэтому расчет проводился по его методологии.

2.2. Расчет методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж основан на сравнительном подходе к оценке земли.

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. При этом предполагается, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит сумму не больше чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли.

При применении данного подхода к оценке стоимость участка определяется путем анализа цен продажи аналогичных земельных участков с последующей их корректировкой в соответствии с имеющимися различиями между оцениваемым земельным участком и аналогами.

Основные шаги при применении сравнительного подхода к определению стоимости рассматриваемого объекта:

- подбор информации по продажам, предложениям к продаже участков, аналогичных оцениваемому;
- выбор параметров сравнения;
- сравнение объектов и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объектов оценки;
- согласование данных по аналогам и получение стоимости свободного земельного участка.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Следует отметить, что исходя из условий закрытости информации по конкретным сделкам купли-продажи, Оценщиком для сравнения выбираются цены предложений. В дальнейших расчетах к этим ценам применяется скидка на уторговывание, которая по информации риэлторов обычно предоставляется продавцами земельных участков.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся также: условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств, условия платежа при совершении сделок с земельными участками, обстоятельства совершения сделки с земельными участками), а также изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым по парным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.
2. Прямым по парным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения.
3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка.
4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки.
5. Экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение, или значения корректировок.

Для оценки рыночной стоимости прав собственности на участок были использованы данные о сделках купли-продажи по участкам, наиболее сопоставимым с оцениваемым.

В настоящий момент на рынке имеются предложения по нескольким земельным участкам, которые, на наш взгляд, наиболее сравнимы с оцениваемым.

Установление цен сделок производилось на основе подтверждения путем устных интервью с риэлтерами соответствия цен совершенных сделок ценам предложения, информацией, размещенной на сайтах Интернет: www.uurielt.ru стоимость в договорах купли-продажи, как правило, не приводится.

Информация о сравнимых земельных участках и расчет стоимости земельного участка приведены в таблице ниже. Сравнительный анализ стоимости оцениваемого земельного участка и участков-аналогов проводился с помощью введения корректировок, учитывающих отличия сравниваемых объектов. Итоговое значение найдено путем взвешивания полученных результатов.

Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом оценки и сопоставимым объектом.

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки нами использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

При введении корректировок Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 30%. Величина корректировки более 30% позволяет сделать вывод о том, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки.

Корректировки, величина которых составляет от 0% до 10%, вносятся Оценщиком экспертно, на основании проведенного анализа рынка объекта оценки и предоставленной информации от специалистов рынка недвижимости (эксперты аналитических компаний, менеджеры консалтинговых компаний, специалисты агентств недвижимости, риэлторы и т.д.) и с использованием шкалы относительной важности представленной в таблице ниже.

При помощи «Таблицы относительной важности» эксперт может сравнить два объекта, дать им оценки типа "хороший", "приемлемый", "плохой", упорядочить несколько объектов по привлекательности, но обычно не может сказать, во сколько раз или на сколько один объект лучше другого. Другими словами, ответы эксперта обычно измерены в порядковой шкале, являются ранжировками, результатами парных сравнений с другими объектами. Для того, чтобы формализовать оценки экспертов, в методе анализа иерархии вводится специальная шкала оценок – шкала относительной важности.

Таблица 11. Шкала относительной важности (при сравнении двух объектов)

Интенсивность относительной важности	Определение
0 %	Равная важность
от 1 до 5%	Низкое превосходство одного над другим
от 5 до 10%	Умеренное превосходство одного над другим
более 10%	Существенное или сильное превосходство
2,3,4,6,7,8,9	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями

При внесении корректировки более 10% (за исключением корректировки на торг) Оценщик приводит методологию и сам расчет величины корректировки.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№	Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1	Описание участка	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970,0 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083	Земельный участок, площадь 3500 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - для строительства АЗС, кафе	Земельный участок, площадь 21 100 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - под промышленными объектами	Земельный участок, площадь 5000 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - под заправку, кафе, придорожный сервис
2	Местоположение	Республика Бурятия, Тарбагатайский район, с. Бурнашево, ул. Молодежная, участок №7	Респ. Бурятия, г.Улан-Удэ, Иволгинский район, п. Оронгой (федеральная трасса Улан-Удэ - Кяхта)	Респ. Бурятия, Баргузинский район, Усть-Баргузин, ул. Горького д. 2 А (автомобильная трасса Р438 (Баргузинский тракт))	Респ. Бурятия, Кабанский район, с. Мантуриха (федеральная трасса М-55)
3	Цена предложения, руб.	Определяется	1 350 000	11 500 000	2 300 000
4	Площадь, кв.м	2 970	3 500	21 099	5 000
5	Цена предложения, руб./кв.м	-	386	545	460
6	Источник		http://www.uurielt.ru/object/1345816/	https://www.avito.ru/ust-barguzin/zemelnye_uchastki/uchastok_2.11_ga_promnaznacheniya_64_9104761	http://uurielt.ru/object/320702/
7	Контактный телефон		89827947458	Анатолий Александрович, 89501265824	АНКОМ 8 (3012) 23-22-11
8	Скидка на торг	-	-25,0%	-25,0%	-25,0%
9	Обоснование введения корректировки	Ввиду ограниченного количества предложение, продавцы не предоставляют значительного торга, а занимают выжидательную позицию. Корректировка на торг не больше 25%.			
10	Стоимость за 1 кв.м, руб., с учетом скидки на торг	-	289	409	345
11	Последовательность введения корректировок				
12	Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
13	Обоснование введения корректировки	Все земельные участки сопоставимы по данному критерию сравнения. Введение корректировки нецелесообразно.			
14	Корректировка для приведения к праву собственности	-	1	1	1
15	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	289	409	345
16	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
17	Обоснование введения корректировки	Поскольку конкретная схема финансирования, как правило, становится известной в ходе переговоров с потенциальным покупателем, практически перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщик принимает данные условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на условия финансирования не проводилась.			
18	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	289	409	345
19	Особые условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
20	Обоснование введения корректировки	С учетом того, что все сопоставимые объекты выставлены на продажу без каких-либо ограничений по сроку экспозиции, то внесение корректировки на особые условия продажи не требуется.			
21	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	289	409	345
22	Условия рынка (дата предложения)	02 февраля 2017 г.	Открытый рынок (выставлен на продажу на дату проведения оценки)	Открытый рынок (выставлен на продажу на дату проведения оценки)	Открытый рынок (выставлен на продажу на дату проведения оценки)
23	Обоснование введения корректировки	С учетом того, что все сопоставимые объекты выставлены на продажу без каких-либо ограничений по сроку экспозиции, то внесение корректировки на особые условия продажи не требуется.			

№	Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
24	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	289	409	345
25	Разрешенное использование земельного участка	Земли населенных пунктов - для строительства автозаправочной станции	Земли населенных пунктов - для строительства АЗС, кафе	Земли населенных пунктов - под промышленными объектами	Земли населенных пунктов - под заправку, кафе, придорожный сервис
26	Обоснование введения корректировки	Разрешенное использование оцениваемого земельного участка и земельных участков - аналогов сопоставимо. В связи с чем корректировка не вводилась.			
27	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	289	409	345
28	Местоположение	Республика Бурятия, Тарбагатайский район, с. Бурнашево, ул. Молодежная, участок №7	Респ. Бурятия, г.Улан-Удэ, Иволгинский район, п. Оронгой (федеральная трасса Улан-Удэ - Кяхта)	Респ. Бурятия, Баргузинский район, Усть-Баргузин, ул. Горького д. 2 А (автомобильная трасса Р438 (Баргузинский тракт))	Респ. Бурятия, Кабанский район, с. Мантуриха (федеральная трасса М-55)
29	Обоснование введения корректировки	Местоположение сопоставимых объектов-аналогов несколько не хуже, чем местоположение объекта оценки (по критерию расположения на центральной магистрали города и удаленность от центра города). В связи с этим не возникает необходимость во введении корректировки.			
30	Корректировка на местоположение объекта, %	-	0%	0%	0%
31	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	289	409	345
32	Общая площадь, кв.м	2 970	3 500	21 099	5 000
33	Обоснование введения корректировки на общую площадь объекта	Корректировка не применялась, так как все Аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения. По Справочнику оценщика недвижимости-2016 Лейфер Л.А. Аналог №2 – имеется возможность разделить на 2 части. Ввиду чего все Аналоги меньше 1Га.			
34	Корректировка на общую площадь, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
35	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	289	409	345
36	Веса		0,333	0,333	0,333
37	Обоснование весов	Всем Аналогам присвоен равный весовой коэффициент, т.к. они в равной степени сопоставимы с объектом оценки по многим критериям.			
38	Стоимость оцениваемого земельного участка с учетом весовых коэффициентов, руб./кв.м	348			
39	Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	1 032 642			

Таким образом, проведенный анализ и расчеты показывают, что рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 02 февраля 2017 г., полученная на основе сравнительного подхода составляет:

1 032 642 (Один миллион тридцать две тысячи шестьсот сорок два) рубля.

3. Расчет рыночной стоимости АЗС сравнительным подходом

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Для оценки стоимости АЗС (как объекта недвижимости) используется метод сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

3.1. Методология

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу, о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов-аналогов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

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

3.2. Отбор аналогов и расчет среднего значения мультипликатора

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

При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись расположение (в пределах Республики Бурятия), тип объекта, а также оснащенности (соотношению количества топливораздаточных пистолетов и объемов резервуаров для топлива).

АНАЛИЗ ФАКТОРОВ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ АЗС. Яскевич А.Е. (<http://www.cons-s.ru/media/materials/9.pdf>)

Данные выводы, в широком рассмотрении дают возможность судить о следующем:

- площадь земельного участка имеет низкое влияние на ценообразование, косвенно это утверждение можно обосновать тем, что существует трудно оцениваемое количество факторов, связанных с получением и эксплуатацией земельного участка, информация о которых вероятнее всего предоставляться не будет и фактор того, что создание АЗС – как правило, единичный случай на определенный район расположения, оборудование нескольких АЗС с большой плотностью расположения – приведет к общему падению доходности.
- влияние дополнительных сервисов, таких как магазин, СТО, мойка, кафе и др. на стоимость АЗС крайне низкое, либо отсутствует.
- максимально влияющими факторами, как показывают приведенные графики, является количество топливораздаточных пистолетов и стоимость хранимого запаса топлива (максимальное количество реализуемого горючего). Иными словами стоимость предложения АЗС на рынке формируется возможностью реализации имеющегося запаса горючего в минимальные сроки.

В результате проведенного анализа были отобраны следующие предложения по продаже АЗС в Республике Бурятия. Единицей сравнения выступает стоимость 1 куб.м среднесуточной реализации топлива, иными словами оценка производилась на основе мультипликатора «Цена/Среднесуточная реализация».

Таблица 13. Описание отобранных объектов-аналогов, а также расчет среднего значения мультипликатора

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Условия рынка (дата предложения)	02 февраля 2017 г.	Открытый рынок (выставлен на продажу на дату проведения оценки)	Открытый рынок (выставлен на продажу на дату проведения оценки)
Вид объекта	недвижимость	недвижимость	недвижимость
Местоположение	Республика Бурятия, Тарбагатайский район, с. Бурнашево, ул. Молодежная, участок №7	Респ. Бурятия, Прибайкальский район, с.Таловка	Респ. Бурятия, г.Улан-Удэ, ст.Дивизионная
Ближайшая трасса	Федеральная автомобильная дорога Р258 «Байкал» Иркутск - Улан-Удэ - Чита	На федеральной трассе Иркутск-Чита	ул.Гарнизонная
Активы	Земельный участок 2970 кв.м. Операторская. 5 резервуаров по 25куб.м, ТРК на 10 пистолетов. Электричество, водоснабжение. Все в собственности. 2009 г.	Земельный участок 40 соток. Операторская 40 кв. м. 4 емкости по 25 куб.м, 3 ТРК на 10 пистолетов. Электричество, водоснабжение. Все в собственности.	Земельный участок 12,6 соток. Операторская 17кв. м. Емкости 4 подземные емкости. (25т., 25т., 25т., 9 тонн) Три однопостовые ТРК. Электричество, вода. Все в собственности.
Оснащенность АЗС (количество пистолетов/объем резервуаров)	0,080	0,100	0,035
Среднесуточная реализация, литров в сутки	2,76	2,6	1,25
Цена предложения		11 500 000	6 000 000
Контакты		(902)535-13-37, Николай	(951)639-31-34, Александр (собственник)
Ссылка		http://www.avito.ru/ulan-ude/gotoviy_biznes/prodaetsya_deystvuyuschiy_biznes-azs_334085507	http://www.avito.ru/ulan-ude/gotoviy_biznes/deystvuyuschaya_azs_314689053
Цена/ Среднесуточная реализация, руб./литров в сутки		4 423 077	4 800 000
Корректировка на торг, %		-15%	-15%
Скорректированное значение мультипликатора, руб./литров в сутки		3 759 615	4 080 000
Среднее значение мультипликатора, руб./литров в сутки	3 919 808		

Комментарии:

Среднесуточная реализация топлива на оцениваемой АЗС рассчитывалась на основании ретроспективных данных, предоставленных Заказчиком (среднесуточный отпуск составил **1 008 545,00 / 365= 2 763,14** литров в сутки).

По данным представителей собственников, а также самих собственников покупатель АЗС может рассчитывать на скидку в размере от 5 до 25%. Для определения корректировки на торг оценщиком было использовано среднее значение названного диапазона в размере 15%.

Все отобранные объекты-аналоги находятся в Республике Бурятия (фактор местоположения учтен в показателе среднесуточной реализации) сопоставимы с оцениваемым объектом по набору объектов недвижимости (операторная), имеющимся коммуникациям, а также по оснащенности в связи с чем соответствующие корректировки не вводились.

Итоговая значение мультипликатора «Цена/Среднесуточная реализация» рассчитывалась как среднее полученных скорректированных значений. В результате внесения корректировок среднее значение мультипликатора «Цена/Среднесуточная реализация» для АЗС в Республике Бурятия с коэффициентом оснащенности 0,08 составила 3 919 808 руб./литров в сутки с НДС.

3.3. Итоговый расчет рыночной стоимости АЗС в рамках сравнительного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости АЗС приведен в таблице ниже.

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Показатель	Значение
Среднее значение мультипликатора «Цена/Среднесуточная реализация» для АЗС в Республике Бурятия с коэффициентом оснащенности 0,08 руб./куб. м в сутки с НДС	3 919 808
Среднесуточная реализация топлива оцениваемой АЗС, литров в сутки	2,76
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	10 830 966

3.4. Заключение о рыночной стоимости АЗС сравнительным подходом

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки:

1. Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1;
2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083., адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, д. 7, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 02 февраля 2017 г. с учетом НДС составляет:

10 830 966 (Десять миллионов восемьсот тридцать тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей,

в том числе стоимость земельного участка:

1 032 642 (Один миллион тридцать две тысячи шестьсот сорок два) рубля.

4. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

4.1. Методология

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов.
- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

Объект оценки представляет собой АЗС. Текущее состояние объекта позволяет использовать его без дополнительных инвестиций. Кроме этого, у Оценщика отсутствуют основания ожидать существенные изменения денежного потока. В связи с этим, в рамках доходного подхода применяется метод капитализации доходов.

При оценке АЗС в рамках доходного подхода возможно основываться на двух типах информации:

- об аренде аналогичных объектов;
- 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».

Проведенный анализ рынка показал, что АЗС не сдаются в аренду, в связи с чем расчет произведен на основании данных об операционной деятельности.

Процедура расчетов методом прямой капитализации доходов:

- На первом этапе рассчитывается ставка дисконтирования и коэффициент капитализации.
- Прогнозируется поток доходов от Объекта оценки и поток расходов.
- Определяется рыночная стоимость Объекта оценки путем деления чистых доходов на коэффициент капитализации.

4.2. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

В оценке недвижимости коэффициент капитализации состоит из двух элементов:

- ставка дохода на капитал или ставка дисконта - является компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата (возмещения) капитала. Под возвратом капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой, т.е., теряющей стоимость части активов.

Доход на вложенный в объект недвижимости капитал — это компенсация, которую получает собственник объекта за ценность вложенных в объект недвижимости денег с учетом фактора времени и рисков, связанных с инвестициями в объект недвижимости. Другими словами, это процент, который выплачивается за использование вложенных в объект недвижимости денежных средств.

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений чистого операционного дохода сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации методом рыночной выжимки.

Однако, при всей внешней простоте применения этот метод расчета вызывает определенные сложности — информация по чистому операционному доходу относится к категории «непрозрачной» информации.

Для определения величины коэффициента капитализации объекта недвижимости может применяться некоторая «разновидность» метода выжимки - метод рыночной экстракции. Для реализации данного метода Оценщик должен выбрать не менее пяти – семи объектов, принадлежащих к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и по каждому должна быть известна цена продажи/цена предложения и фактическая/предлагаемая ставка арендной платы. Если какой-либо компонент не известен, то Оценщик

должен произвести расчет на основании сравнительного анализа и значимых ценообразующих факторов по объектам – аналогам с известными ценами или арендными ставками.

Расчет данным методом осуществляется путем корректировки цен и доходов на основании отличий объектов-аналогов от оцениваемого объекта и последующего деления дохода объектов-аналогов на их стоимость и итогового выведения средней ставки дисконтирования.

Данный метод требует введения значительного количества поправочных коэффициентов, учитывающих, в частности по помещениям, местоположение как внутри населенного пункта так и внутри здания, транспортную доступность, наличие парковки, современные системы безопасности, наличие пунктов общественного питания, систем кондиционирования и т.д., введение такого количества поправок, большей частью субъективных, вряд ли позволит получить достоверный результат.

Таким образом, в данном случае, метод экстракции вряд ли даст наиболее достоверный результат, чем метод кумулятивного построения.

Таким образом, наиболее применим в данном случае метод определения коэффициента капитализации кумулятивным способом (возможно, и не более обоснованный, но более простой).

Учитывая недостаток информации, а также нестабильность рынка коммерческой недвижимости в условиях финансового кризиса, расчет нормы дохода на вложенный капитал производился методом кумулятивного построения (Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. — СПб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»)).

Метод кумулятивного построения — метод последовательного увеличения безрисковой ставки процента, путем прибавления поправок (премий) на различные виды риска, связанные с особенностями рассматриваемой недвижимости. Анализ специальной литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за эти риски, их определение в настоящее время проводится экспертно.

При расчете нормы дохода учитываются следующие составляющие:

1. Безрисковая ставка.
2. Премия за риск неликвидности.
3. Премия за дополнительный риск, которая включает в себя надбавку за риск вложения в конкретный объект недвижимости, надбавку за инвестиционный менеджмент и другие специфические риски, выявленные в ходе проведения оценки.

Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования) в нашем случае строилась на базе: безрисковой ставки дохода, премии за риск вложения в конкретный объект недвижимости, премии за низкую ликвидность недвижимости, премии за инвестиционный менеджмент. Формула для расчета:

$$C_d = C_b + C_p + C_{л+Сим},$$

где:

C_b – безрисковая ставка, %;

C_p – надбавка за риск вложения в конкретный объект недвижимости, %;

$C_{л}$ – надбавка за низкую ликвидность, %;

$C_{им}$ – надбавка за инвестиционный менеджмент, %.

Безрисковая ставка дохода

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

С учетом вышеизложенного, в качестве безрисковой ставки была взята эффективная доходность к погашению облигаций Российской Федерации, как наиболее надежного инвестиционного инструмента на дату оценки, отвечающего перечисленным выше условиям.

При расчете использовались данные с официального сайта Министерства финансов Российской Федерации (<http://www.minfin.ru/ru/>). О результатах размещения ОФЗ-ПД выпуска № 26220RMFS на аукционе 01.02.2017

Минфин России информирует о результатах проведения 22 июля 2015 года аукциона по размещению ОФЗ-ПД выпуска № 26220RMFS с датой погашения 7 декабря 2022 года. Средневзвешенная доходность составляет 8,15%:

Поправка на риск вложения в конкретный объект недвижимости

Определение данного вида риска осуществляется на основании анализа рисков, наиболее актуальных для инвестиций в объект оценки. Риски вложения в объект оценки подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Как правило, на рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение в действие ограничений, связанных с использованием объекта и защитой окружающей среды и т.д.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности.

Динамичный риск может быть определен как вероятность получения прибыли или потерь, в частности, из-за экономической конкуренции. Динамичный риск связан с изменением в системе внешних связей объекта.

Общее правило расчета данного риска: чем выше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвестора к риску. Размер премии за данный вид риска в отечественной литературе колеблется в диапазоне 0-5%. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 15. Расчет поправки на риск вложения в конкретный сегмент рынка

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ зданий и сооружений	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений	динамичный	1	7	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	14	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		21									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		2,1									

Таким образом, поправка на риск вложения в конкретный сегмент рынка **составит 2,1%.**

Поправка за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Торговые издержки при продаже недвижимости высоки. Как правило, брокерские комиссионные составляют 3-8% от цены продажи, комиссионные на фондовых и товарных биржах составляют менее 1%. Более высокие затраты на заключение сделки и относительные трудности ликвидности снижают привлекательность недвижимости в качестве объекта помещения капитала и заставляют инвесторов добиваться более высокой нормы прибыли по сравнению с другими вариантами инвестиций. Требование более высокой нормы прибыли в свою очередь уменьшает текущую стоимость капиталовложения.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Данная поправка рассчитывается на основании безрисковой ставки и срока экспозиции.

Срок экспозиции площадей находится в прямой зависимости от состояния рынка, а также индивидуальных характеристик объекта. К индивидуальным характеристикам, влияющим на срок экспозиции, можно отнести назначение, классность, площадь, местоположение.

Для оцениваемого объекта срок экспозиции составит порядка 6-12 месяцев.

Таким образом, данную поправку можно рассчитать на основании безрисковой ставки и срока экспозиции. Срок экспозиции составит 12 месяцев. Безрисковая ставка составляет 8,15%. Таким образом, данная поправка составит:

$$12\text{мес.} * 8,15/12 \text{ мес.} = 8,15\%.$$

Поправка на инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент связана с тем, что доходы от любого объекта недвижимости требуют постоянного управления. Таким образом, инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций поправка на риск составляет 1-5%.

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы. Будущему владельцу недвижимости нужно иметь полное представление о дополнительных расходах, связанных с инвестиционным менеджментом. Более высокая требуемая норма прибыли, связанная с этими дополнительными расходами, сокращает величину будущего дохода, уменьшая тем самым текущую стоимость вложений в недвижимость по сравнению с другими помещениями капитала, которые требуют меньших расходов на управление.

Для коммерческих объектов подобные оцениваемому риск инвестиционного менеджмента будет на среднем уровне, ввиду их высокой ликвидности Расчет поправки на инвестиционный менеджмент приведен в таблице ниже.

Таблица 16. Расчет поправки на риск, связанный с инвестиционным менеджментом

Наименование риска	РЕЙТИНГ				
	1	2	3	4	5
Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)		1			
Риск управления (сохранение, продажа, аренда)		1			
Риск потерь при несвоевременной уплате арендной платы		1			
Риск потерь от недозагруженности объекта		1			
Количество наблюдений	0	4	0	0	0
Взвешенный итог	0	8	0	0	0
Сумма	8				
Количество факторов	4				
Поправка на риск, связанный с инвестиционным менеджментом, %	2				

Норма возврата

Особенностью объекта недвижимости является уменьшение стоимости с возрастом, которая достигает нуля в конце срока службы. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения положительной поправки к ставке капитализации.

Таким образом, для получения коэффициента капитализации необходимо определить норму возврата капитала, так как прогнозируется изменение в стоимости актива.

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 Ринга. Данный метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Обычно данный метод расчета принято использовать для зданий, построенных в советские времена.

Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива.

Итоговый расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет ставки дисконтирования (ставки дохода) и коэффициента капитализации

№ п.п.	Показатель	Величина
1	Безрисковая ставка, %	8,15
2	Риск инвестирования в недвижимость, %	2,10
3	Риск низкой ликвидности, %	8,15
4	Риск инвестиционного менеджмента, %	2,00
5	Ставка дохода, %	20,40%
6	Норма возврата капитала, %	1,85%
7	Коэффициент капитализации, %	22,25%

4.3. Расчет чистого операционного дохода и выводение рыночной стоимости для объектов оценки

Расчет валового дохода

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

Для определения ВД необходимо определить следующие величины:

- валовой доход от реализации топлива;
- дополнительный доход от сопутствующей деятельности.

Валовой доход от реализации топлива определен на основании данных от реализации топлива на основании данных предоставленных Заказчиком. Другие виды деятельности (дополнительный доход от сопутствующей деятельности) не ведется.

Таблица 18. Доход от реализации топлива, бензин марки АИ-92, руб.

Месяц	Объем продаж, литров	Цена топлива, руб./л (Закупочная)	Цена топлива, руб./л (Реализуемая)	Доход от реализации топлива, руб. с одного литра	Доход от реализации топлива, руб.
Январь 2016	56 305	29,70	35,20	5,50	309 678
Февраль 2016	56 345	30,15	35,20	5,05	284 542
Март 2016	50 755	30,54	35,20	4,66	236 518
Апрель 2016	51 210	30,50	35,70	5,20	266 292
Май 2016	55 970	30,55	35,70	5,15	288 246
Июнь 2016	50 715	30,47	35,70	5,23	265 239
Июль 2016	52 340	30,61	35,90	5,29	276 879
Август 2016	58 505	30,70	35,90	5,20	304 226
Сентябрь 2016	51 090	30,73	35,90	5,17	264 135
Октябрь 2016	50 700	30,82	35,70	4,88	247 416
Ноябрь 2016	54 802	30,97	35,70	4,73	259 213
Декабрь 2016	52 973	31,15	35,70	4,55	241 027
Итого:	641 710,00				3 243 411,51

Таблица 19. Доход от реализации топлива, бензин марки АИ-95, руб.

Месяц	Объем продаж, литров	Цена топлива, руб./л (Закупочная)	Цена топлива, руб./л (Реализуемая)	Доход от реализации топлива, руб. с одного литра	Доход от реализации топлива, руб.
Январь 2016	17 030	32,97	37,20	4,23	72 037
Февраль 2016	16 655	31,89	37,20	5,31	88 438
Март 2016	16 655	31,86	37,20	5,34	88 938
Апрель 2016	11 895	31,95	37,90	5,95	70 775
Май 2016	11 900	32,22	37,90	5,68	67 592
Июнь 2016	10 705	32,31	37,90	5,59	59 841
Июль 2016	10 725	32,45	38,10	5,65	60 596
Август 2016	16 655	32,73	38,10	5,37	89 437
Сентябрь 2016	11 705	32,67	38,10	5,43	63 558
Октябрь 2016	12 670	32,98	38,10	5,12	64 870
Ноябрь 2016	15 405	33,02	38,10	5,08	78 257
Декабрь 2016	12 650	33,12	38,10	4,98	62 997
Итого:	164 650,00				867 337,40

Таблица 20. Доход от реализации дизельного топлива, руб.

Месяц	Объем продаж, литров	Цена топлива, руб./л (Закупочная)	Цена топлива, руб./л (Реализуемая)	Доход от реализации топлива, руб. с одного литра	Доход от реализации топлива, руб.
Январь 2016	22 205	33,25	37,60	4,35	96 592
Февраль 2016	16 655	33,31	37,60	4,29	71 450
Март 2016	17 030	30,02	37,60	7,58	129 087
Апрель 2016	17 070	29,72	37,70	7,98	136 219
Май 2016	16 655	30,93	37,70	6,77	112 754
Июнь 2016	13 895	31,04	36,50	5,46	75 867
Июль 2016	16 655	31,42	35,50	4,08	67 952
Август 2016	11 895	30,18	35,50	5,32	63 281
Сентябрь 2016	17 030	29,78	35,50	5,72	97 412
Октябрь 2016	17 070	30,23	35,50	5,27	89 959
Ноябрь 2016	18 995	32,95	35,50	2,55	48 437
Декабрь 2016	17 030	33,17	35,50	2,33	39 680
Итого:	202 185,00				1 028 690,20

Таблица 21. Валовой доход от реализации топлива

Вид топлива	Доход от реализации топлива, руб.
Бензин марки АИ-92	3 243 411,51
Бензин марки АИ-95	867 337,40
Дизельное топливо	1 028 690,20
Валовой доход от реализации топлива	5 139 439,11

Расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объектов оценки

Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается как разница между валовым доходом и всеми операционными расходами.

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные;
- расходы на замещение, или резервный фонд на восстановление.

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, платежи по страхованию недвижимости, плата за лицензии и разрешения, некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг. К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

При определении расходов на замещение, или резервного фонда на восстановление, предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое, санитарно-техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства (подъездные дороги, автостоянки, озеленение).

Оценщику не были предоставлены данные, относительно величины операционных расходов, единственным возможным вариантом учета операционных расходов являются данные о среднерыночной величине операционных расходов по коммерческим объектам недвижимости Республики Бурятия.

В журнале «Практическое налоговое планирование» в статье «пять вариантов организации аренды: выбираем оптимальный» (<http://www.nalogplan.ru/article/854>) приведен большой объем информации об арендном бизнесе. Согласно приведенным цифрам - издержки, связанные с содержанием сдаваемых площадей, составляют около 10-25 процентов от выручки.

На основании полученной рыночной информации о величине издержек при управлении недвижимостью Оценщик определил долю **себестоимости в выручке на уровне 20%**.

Формула, по которой определяется стоимость объекта V, имеет следующий вид:

$$V = I/R,$$

где:

I – чистый операционный доход; R – коэффициент капитализации.

В таблице ниже приведен спрогнозированный поток величины операционных расходов, чистого операционного дохода, и расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Ед.изм.	Величина
Действительный валовый доход	руб.	5 139 439
Операционные расходы	руб.	1 027 888
Чистый операционный доход	руб.	4 111 551
Коэффициент капитализации		22,25%
Стоимость объекта оценки	руб.	18 477 344

4.4. Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки:

1. Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1;

2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083., адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, д. 7, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 02 февраля 2017 г. с учетом НДС составляет:

18 477 344 (Восемнадцать миллионов четыреста семьдесят семь тысяч триста сорок четыре) рубля.

5. Согласование результатов и определение итоговой стоимости оцениваемого объекта

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки.

Целью анализа и согласования результатов, полученных с помощью использованных подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них (с учетом цели и назначения оценки), и тем самым, получение единой стоимостной оценки.

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/арендатора и/или продавца/арендодателя, 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 объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах Отчета была проведена оценка рыночной стоимости объектов оценки сравнительным и доходным подходами.

Доходный подход основывается на принципе ожидания и отражает мотивацию типичного покупателя доходной собственности. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущего дохода, генерируемого оцениваемым активом.

Таким образом, неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно дохода, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта оценки. Подход сравнительного анализа продаж имеет следующие преимущества:

- это единственный метод, базирующийся на рыночных ценах;
- данный метод отражает текущую реальную практику покупателей и продавцов.

Расчет весовых коэффициентов приведен в таблице ниже.

Таблица 23. Расчет итоговых весовых коэффициентов для использованных подходов

Критерий	Подход/Баллы	
	Сравнительный	Доходный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	3	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	4	4
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	2	4
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	3	2
Общее количество баллов	12	15
	27	
Итоговые весовые коэффициенты	0,44	0,56

Таблица 24. Итоговый расчет рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Стоимостное значение
1	Стоимость Объекта оценки, полученная по затратному подходу (руб.)	Не применялся (мотивированный отказ)
2	Стоимость Объекта оценки, полученная по сравнительному подходу (руб.)	10 830 966
3	Стоимость Объекта оценки, полученная по доходному подходу (руб.)	18 477 344
4	Удельный вес по затратному подходу	-
5	Удельный вес по сравнительному подходу	0,44
6	Удельный вес по доходному подходу	0,56
7	Итого рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС 18% (руб.)	15 078 954
8	В том числе стоимость земельного участка, руб.	1 032 642
9	Итого рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС 18% (руб.)	12 936 296
10	Итого рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС 18% округленно (руб.)	12 936 000
11	Итого рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС 18% округленно (руб.)	15 079 000

Таким образом, проведенный анализ и расчеты показывают, что рыночная стоимость Объекта оценки:

1. Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113,4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1;

2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м. кадастровый (или условный) номер: 03:19:040102:0083., адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, д. 7, без учета НДС составляет (округленно):

12 936 000 (Двенадцать миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч) рублей,

с учетом НДС:

15 079 000 (Пятнадцать миллионов семьдесят девять тысяч) рублей,

в том числе стоимость земельного участка (округленно):

1 033 000 000 (Один миллион тридцать две тысячи шестьсот сорок два) рубля.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем предусмотрено в нем.
- Пределы применения полученных результатов оценки ограничены границами рынка недвижимости Республики Бурятия по состоянию на дату оценки.

Оценщик
Действительный член СРО
Российское общество оценщиков

Тобоев А. Н.

Генеральный директор ООО «НЭКС»

Содномова Д.А.

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Нижеподписавшийся Оценщик, выполнивший данную работу, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Все факты, содержащиеся в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности;
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и выводы ограничиваются только содержащимися в нем оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, действительны исключительно в пределах данных предпосылок и условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнением и выводами Оценщика;
- Заказчик получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Величина вознаграждения Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в Отчете. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости;
- Выводы и расчеты, содержащиеся в Отчете, основаны на фактах и документах, собранных с наибольшей степенью использования профессиональных знаний, опыта, умения Оценщика. Информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах Отчета.
- Оценщиком лично был произведен осмотр оцениваемого имущества.

Оценщик
Действительный член СРО
Российское общество оценщиков

Тобоев А. Н.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии документов оценщика и юридического лица, подтверждающие право на осуществление оценочной деятельности



СТРАХОВОЙ ПОЛИС



ООО «ВСК», ул. Островная, д. 4, г. Москва, 121552
т/ф: +7 (605) 727 4444, 4900000, 4900000
факс: +7 (605) 727 4444, 4900000, 4900000

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
№16940B4FC0066

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ТОВАРОВ АЛЕКСАНДРОВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)	Франшиза (в % от страховой суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
3 000 000 (Три миллиона) руб. 00 коп.	3 000 000 (Три миллиона) руб. 00 коп.	Не установлена	3 000 (Три тысячи) рублей 00 коп.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)			
0,10%			
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:			
единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок не позднее «02» декабря 2016 г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «08» декабря 2016 г.	по «07» декабря 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) - на 4 л.

Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое открытое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4.

Бурятский филиал:

г. Улан-Удэ,

ул. Геологическая, 28

От имени Страховщика
Синько А.А. /



Дата выдачи 30/11/2016г.

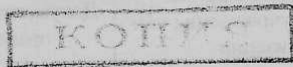
Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, предоставленные Заказчиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (Техническая документация)

ГУ РБ "Гостехинвентаризация по Республике Бурятия"

(наименование бюро технической инвентаризации)

Тарбагатайское отделение



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание (часть здания)

Наименование: АЗС "Автомобильная станция"
(основное назначение)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
(нужное подчеркнуть)

Адрес (местоположение):

Регион Республика Бурятия

Район Тарбагатайский

Город (др. поселение) с Бурнашево

Район города

Улица Молодежная, № 7

Инвентарный номер	4283					
Условный номер						
Кадастровый номер	03:19:04					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта: 22 января 2008 г.

Дата выдачи технического паспорта: _____

Паспорт действителен до: 22 января 2013 г.

СОГЛАСОВАНО

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
Представитель (должность, ФИО)	подпись

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
ГУ РБ "Гостехинвентаризация по Республике Бурятия", Тарбагатайское отделение	
Спиридонова Г. В. начальник отделения	подпись
Представитель (должность, ФИО)	М.П.

*Заверенное "АЗС"
не имеет, а является
Автомобильная*

І. Сведения о регистрации права собственности

Дата регистрации	Полное наименование предприятия, учреждения или организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие	Вид права
1	2	3	4	5
	И.Ф. Исхорова			

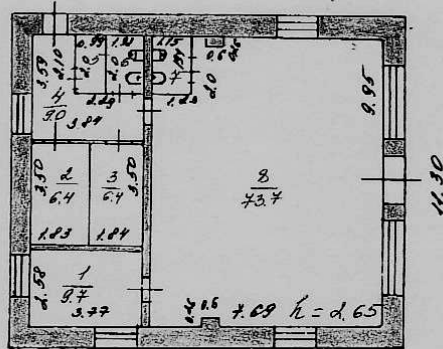
ІІ. Экспликация земельного участка, м²

Площадь участка				Использование незастроенной площади				
по документам	фактически	в том числе		под двором		озелененная		под огородом
		застроенная	незастроенная	всего	в т.ч. под замошенной частью двора	всего	в т.ч. под плод.-ягодн. насажд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
3 000	3 140	163	2 977					

ІІІ. Благоустройство площади здания и строения, м²

III. Благоустройство площадки здания и строения, м ²																												
№ на плане (литера)		Отопление											Ванны и души						Гор. водосн.		Газоснабжение		Лифты					
		Центральное								от АГВ и др. калориферное печное без колонки и горячей воды с горячей водой с газовой колонкой и эл. колонкой с дровяной колонкой бассейн сауна			центральное от колонок		светлое балонное		мусоропровод пассажирские грузопассажирские грузовые телефоны											
		от ТЭЦ		от пром. предпр.		от кварт. кот.																						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
Да	канализация	на твердом	на газе	на твердом	на газе	на твердом	на газе	от АГВ и др.	калориферное	печное	без колонки и горячей воды	с горячей водой	с газовой колонкой и эл. колонкой	с дровяной колонкой	бассейн	сауна	центральное	от колонок	светлое	балонное	мусоропровод	пассажирские	грузопассажирские	грузовые	телефоны			

КОПИЯ



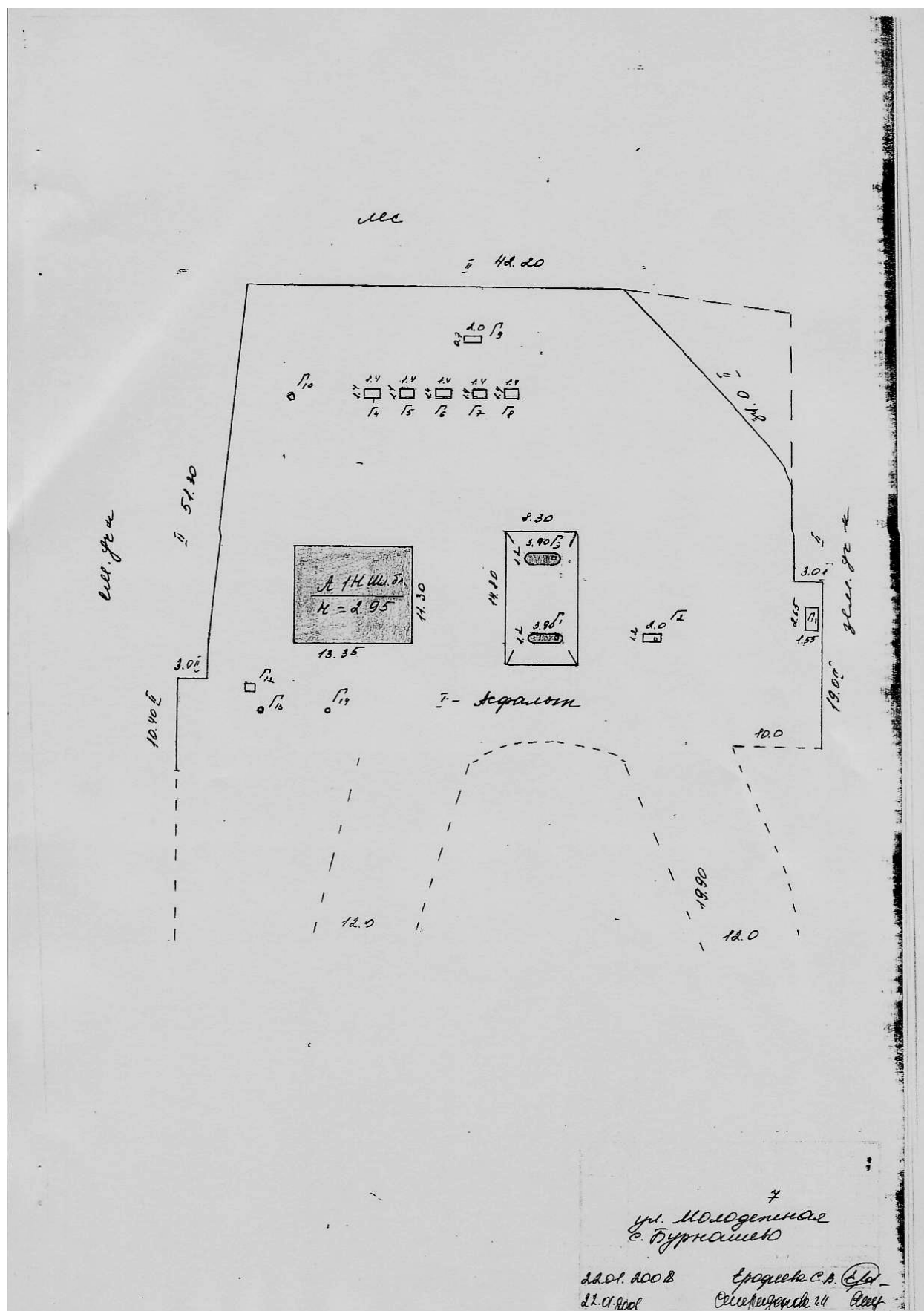
Метр А
 $K = 2.95$

13.35

г. Малодетское
 с. Бурнашево

22.01.2007

Суркова О.В. (Сл.)



IV. Общие сведения

Назначение Нежилое
 Использование АЗС Автоматизированная станция
 Год постройки 2007
 Количество мест (мощность) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

Литера	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
A	АЗС Автоматизированная станция	$13,35 \times 11,3$	150,9	2,95	445
		Итого:	150,9		445

Литера	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
Г1	Заправочная колонка	$1,2 \times 3,9$	4,7	1,6	7
Г2	Заправочная колонка	$1,2 \times 2$	2,4	1,6	4
Г3	Заправочная колонка	$1,2 \times 3,9$	4,7	1,6	7
Г4	Емкость	25			25
Г5	Емкость	25			25
Г6	Емкость	25			25
Г7	Емкость	25			25
Г8	Емкость	25			25
Г9	Емкость	25			25

Данная

Завершена, АЗС не имеет, а
 правильно имеет, Автоматизированная
 станция "Всё"
 Р. ...



VI. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м ²			
						Общая	Основная	Вспомогательная	Подсобная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	А	1		1	Кабинет	9,7	9,7		
				2	Бытовая	6,4		6,4	
				3	Бытовая	6,4		6,4	
				4	Коридор	9		9	
				5	Бытовая	2		2	
				6	Бытовая	4		4	
				7	Бытовая	2,2		2,2	
				8	Операционный зал	73,7		73,7	
Итого:						113,4	9,7	103,7	0

VIII. Техническое описание нежилых пристроек, неотапливаемых подвалов, служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого				Итого			Итого	

IX. Техническое описание дворовых сооружений

Литера	Наименование сооружений	Материалы и конструкция	Процент изн
1	2	3	4
Г1	Заправочная колонка	Бетон	
Г2	Заправочная колонка	Бетон	
Г3	Заправочная колонка	Бетон	
Г4	Емкость	Металлическая	
Г5	Емкость	Металлическая	
Г6	Емкость	Металлическая	
Г7	Емкость	Металлическая	
Г8	Емкость	Металлическая	
Г9	Емкость	Металлическая	
Г10	Выгребная яма	Бетонное кольцо	
Г11	Уборная	Тес	
Г12	Трансформаторная подстанция	Металлическая конструкция	
Г13	Колодец	Бетонное кольцо	
Г14	Колодец	Бетонное кольцо	
I	Асфальт	Щебеночная	
II	Забор	Профнастил	

X. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки		Стоим. измер. после примен. поправ. коэфф.	Объем – куб.м. площадь – кв.м. кол-во – штук	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Поправки
						Поправка на год оценки	Удельный вес части здания					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
В ценах 1999 года												
A	АЗС ~~Автомобильная заправочная станция~~	1	1324	Объем	35,9	1	1	212,23	445	94442	5	89
Климатическая *1.07												
Территориальный для Бурятии *1.03												
Индекс для нежилых *4408.32												
Индекс для нежилых *1.17												
На сейсмичность *1.04												
Г1	Заправочная колонка	24	534	Объем	52		1	53,04	7	371	5	3
Климатическая *1.02												
Г2	Заправочная колонка	24	534	Объем	52		1	53,04	4	212	5	2
Климатическая *1.02												
Г3	Заправочная колонка	24	534	Объем	52		1	53,04	7	371	5	3
Климатическая *1.02												
Г4	Емкость	24	37е	Объем	111,6		1	113,83	25	2846	5	2
Климатическая *1.02												
Г5	Емкость	24	37е	Объем	111,6		1	118,3	25	2958	5	2
Климатическая *1.06												
Г6	Емкость	24	37е	Объем	111,6		1	118,3	25	2958	5	2
Климатическая *1.06												
Г7	Емкость	24	37е	Объем	111,6		1	113,83	25	2846	5	2
Климатическая *1.02												
Г8	Емкость	24	37е	Объем	111,6		1	113,83	25	2846	5	2
Климатическая *1.02												
Г9	Емкость	24	37е	Объем	111,6		1	113,83	25	2846	5	2
Климатическая *1.02												
Г10	Выгребная яма	4	103б	Объект	438		1	473,04	1	473	5	4
Климатическая *1.08												
Г11	Уборная	7	83б	Объем	31,9		0,74	25,02	8	200	5	1
Климатическая *1.06												
Г12	Трансформаторная подстанция	1	1441	1 метр куб.	371		1	378,42	0,5	189	5	1
Климатическая *1.02												
Г13	Колодец	4	103б	Объект	438		1	473,04	1	473	5	4
Климатическая *1.08												
Г14	Колодец	4	103б	Объект	438		1	473,04	1	473	5	4
Климатическая *1.08												
I	Асфальт	1	100в	100 кв.м. площади	415		1	423,3	1	423	5	4
Климатическая *1.02												
II	Забор	18	73г	Длина	54,5	1	1	55,59	146,5	8144	5	7
Климатическая *1.02												

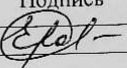
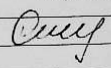
заперкнутые. АЗС не считать, а исправлено
считать, Автоматизированная станция

XI. Общая инвентаризационная стоимость строений и сооружений

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Дворовые постройки		Всего	
	Восстано вительная	Действи тельная	Восстано вительная	Действи тельная	Восстано вительная	Действи тельная	Восстано вительная	Действи тельная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1999	94442	89720	-	-	28629	27196	123071	116916

XII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п.п.	Наименование документа	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	План земельного участка	22.01.08	1:500	1	
2	Позэтажный план дома	22.01.08	1:100	1	
3	Технический паспорт	22.01.08		5	

Дата выполнения работ	Исполнители			Проверил (бригадир)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
22.01.2008	Техник	Ерофеева С. В.		Спиридонова Г. В.	

XIII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	«	»	200 г.	«	»	200 г.	«	»	200 г.
Обследовал									
Проверил									

К сведению собственника домовладения

1. Технический паспорт на домовладение является основным документом, содержащим технические сведения о домовладении.
2. Технический паспорт НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН в случае установления перепланировки или переоборудования, а также по истечении 5 лет после выдачи.
3. Обо всех случаях переоборудования или переустройства домовладения собственник должен сообщить в организации технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
4. Технический паспорт не является правоустанавливающим документом.

Управление Роснедвижимости по Республике Бурятия

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26 апреля 2010 г. № 0319/202/10-417

В.1

1	Кадастровый номер	03:19:040102:83		2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения									
4	Предыдущие номера:	-							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6 31.12.2009							
7	Местоположение:	Респ. Бурятия, р-н Тарбагатайский, с. Бурнашево, ул. Молодежная, дом 7							
8	Категория земель:	-							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование:	Для размещения автозаправочной станции							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	-							
11	Площадь: 2970±50 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1932489.90	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 650.67	14			
15	Сведения о правах:								
	Вид права	Правообладатель				Особые отметки			
	собственность	Нифонтов А.Г.				-			
16	Особые отметки:	Площадь и местоположение границ земельного участка соответствует материалам межевания							
17	-								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	-					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	-					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	-					

Руководитель Управления Роснедвижимости по РБ

(наименование должности)

М.П.

Шевченко А.М.

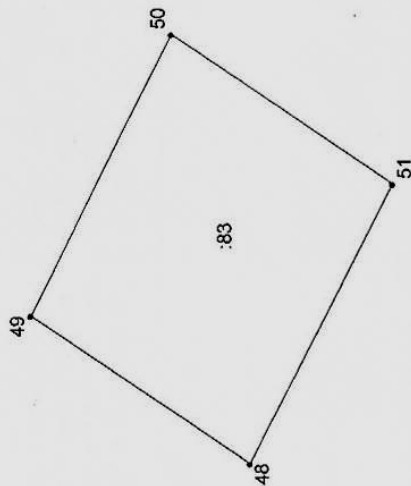
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26 апреля 2010 г. № 0319/202/10-417

1	Кадастровый номер	03:19:040102:83	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
---	-------------------	-----------------	---	--------	---	---	--------------	---

4 План (чертеж, схема) земельного участка



Условные знаки:

5 Масштаб 1:1280

Руководитель Управления Роснедвижимости по РБ

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Шевченко А.М.

(инициалы, фамилия)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы,
предоставленные Заказчиком**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной регистрационной службы
 по Республике Бурятия

Дата выдачи: 31.12.2009 г.

Документы-основания:

Постановление "О расторжении договора аренды и предоставлении в собственность за плату земельного участка на территории муниципального образования сельского поселения "Десятниковское" №603 от 03.08.2009 г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение Администрация муниципального образования "Тарбагатайский район" Республики Бурятия. Договор купли-продажи земельного участка №500-09-500/09-0 от 01.10.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Нифонтов Александр Геннадьевич, дата рождения: 05.04.1954 г. Место рождения: гор. Улан-Удэ. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 09 №285853, код подразделения 030-005, дата выдачи 14.08.2009 г. Орган, выдавший документ: ТП № 1 ОУФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском районе гор. Улан-Удэ. Адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., Намжилова улица, дом 28 кв.4.

Вид права: собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для размещения автозаправочной станции. Площадь: 2970 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, с. Бурнашево, ул. Молодежная, участок №7

Кадастровый (или условный) номер:

03:19:040102:0083

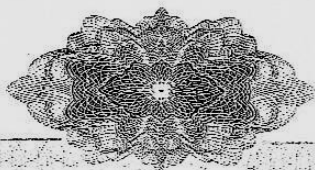
Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.12.2009 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/254/2009-136

Регистратор:

/ Цыденова Д. Н. /

03-АА 561415



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Повторное, взамен свидетельства №408149 серия 03 АА от 29.04.2008 г.

Дата выдачи: 24.09.2009 г.

Документы-основания:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выданное Администрацией муниципального образования "Тарбагатайский район" Республики Бурятия №56 от 13.12.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Нифонтов Александр Геннадьевич, дата рождения: 05.04.1954 г. Место рождения: город Улан-Удэ Республики Бурятия. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 09 №285853, код подразделения 030-005, дата выдачи 14.08.2009 г. Орган, выдавший документ: ТП № 1 ОУФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском районе гор. Улан-Удэ. Адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., Намжилова улица, дом 28 кв.4.

Вид права: собственность

Объект права:

Автозаправочная станция, назначение: нежилое. Площадь: общая 113.4 кв.м. Инвентарный номер: 4283. Литер: А. Этажность: 1.

Адрес (местоположение):

Республика Бурятия, Тарбагатайский район, Бурнашево село, Молодежная улица, дом 7

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/020/2008-245

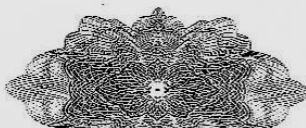
Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.03.2008 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/020/2008-245

Регистратор:

/ Цыденова Д. /

03-АА 548082



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Паспорт выдан: **ТП № 1 ОУФМС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ ГОР. УЛАН-УДЭ**

Дата выдачи: **14.08.2009** Код подразделения: **030-005**

81 09 285853

Алишан коа

Алишан поучась

ИФОНТОВ

Имя: **АЛЕКСАНДР**

Отчество: **ГЕННАДЬЕВИЧ**

Дата рождения: **05.04.1954**

Пол: **МУЖ.**

Место рождения: **ГОР. УЛАН-УДЭ**



ОУФМС России по Иркутской области
в Октябрьском районе г. Иркутска
ЗАРЕГИСТРИРОВАН

ул. Догдобского

дом. № 8/11 корп. 40

"05" июня 2014 г.

подпись [Signature]

Территориальный пункт № 1 отдела УФМС России
по Республике Бурятия в Октябрьском районе
г. Улан-Удэ.

СНЯТ С РЕГИСТРАЦИИ

22 06 2015

Подпись [Signature]

ЗАРЕГИСТРИРОВАН
22 июня 2015 г.

Рег-н: **РЕСП БУРЯТИЯ**
Пункт: **ГОР. УЛАН-УДЭ**
Район: **ОКТЯБРЬСКИЙ**
Улица: **УЛ. НАМЖИЛОВА**
дом. 7, кв. 6
МП в П. НИКОЛЬСКИЙ ОТДЕЛ УФС РОССИИ ПО
РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ
Г. УЛАН-УДЭ

030-005 Заверил: [Signature]

АЗС с. Бурнашево, Тарбагатайского района

Бензин Аи-92

№ п/п	Месяц	Сумма покупки	Количество, литр	Цена за 1 литр, покупка	Цена за 1 литр, продажа
1	Январь 2016г.	1672258,50	56305	29,70	35,20
2	Февраль 2016г.	1698801,75	56345	30,15	35,20
3	Март 2016г.	1550057,70	50755	30,54	35,20
4	Апрель 2016г.	1561905,00	51210	30,50	35,70
5	Май 2016г.	1709883,50	55970	30,55	35,70
6	Июнь 2016г.	1545286,05	50715	30,47	35,70
7	Июль 2016г.	1602127,40	52340	30,61	35,90
8	Август 2016г.	1796103,50	58505	30,70	35,90
9	Сентябрь 2016г.	1569995,70	51090	30,73	35,90
10	Октябрь 2016г.	1562574,00	50700	30,82	35,70
11	Ноябрь 2016г.	1697217,94	54802	30,97	35,70
12	Декабрь 2016г.	1650108,95	52973	31,15	35,70
Итого:		19616319,99	641710		

Бензин Аи-95

№ п/п	Месяц	Сумма покупки	Количество, литр	Цена за 1 литр, покупка	Цена за 1 литр, продажа
1	Январь 2016г.	561479,10	17030	32,97	37,20
2	Февраль 2016г.	531127,95	16655	31,89	37,20
3	Март 2016г.	530628,30	16655	31,86	37,20
4	Апрель 2016г.	380045,25	11895	31,95	37,90
5	Май 2016г.	383418,00	11900	32,22	37,90
6	Июнь 2016г.	345878,55	10705	32,31	37,90
7	Июль 2016г.	348026,25	10725	32,45	38,10
8	Август 2016г.	545118,15	16655	32,73	38,10
9	Сентябрь 2016г.	382402,35	11705	32,67	38,10
10	Октябрь 2016г.	417856,60	12670	32,98	38,10
11	Ноябрь 2016г.	508673,10	15405	33,02	38,10
12	Декабрь 2016г.	419968,00	12650	33,12	38,10
Итого:		5354621,60	164650		

Дизельное топливо

№ п/п	Месяц	Сумма покупки	Количество, литр	Цена за 1 литр, покупка	Цена за 1 литр, продажа
1	Январь 2016г.	738316,25	22205	33,25	37,60
2	Февраль 2016г.	554778,05	16655	33,31	37,60
3	Март 2016г.	511240,60	17030	30,02	37,60
4	Апрель 2016г.	507320,40	17070	29,72	37,70
5	Май 2016г.	515139,15	16655	30,93	37,70
6	Июнь 2016г.	431300,80	13895	31,04	36,50
7	Июль 2016г.	523300,10	16655	31,42	36,50
8	Август 2016г.	358991,10	11895	30,18	36,50
9	Сентябрь 2016г.	507153,40	17030	29,78	36,50
10	Октябрь 2016г.	516026,10	17070	30,23	36,50
11	Ноябрь 2016г.	625885,25	18995	32,95	36,50
12	Декабрь 2016г.	564885,10	17030	33,17	36,50
Итого:		6354336,30	202185		

Генеральный директор

Гунтупова Н.Б.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Информация, полученная из открытых источников

Земельные участки

www.avito.ru/ust-barguzin/zemelnye_uchastki/uchastok_2.11_ga_promnaznacheniya_649104761

очта оценка

Участок 2.11 га (промназначения)

№649104761, размещено 29 января в 20:48 • 579 (+7)

11 500 000 ₽

8 950 126-58-24

Написать сообщение

Агентство
"АНАЛИТИКА НЕДВИЖИМОСТИ"
ЦПП
На Avito с июня 2012

Контактное лицо
Анатолий Александрович

Адрес
Бурятия, Усть-Баргузин



Площадь: 211 сот.

Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование – Под промышленными объектами. Расположенный по адресу: Республика Бурятия, Усть-Баргузин, ул. Горького д. 2 А.

Площадь участка: 21099 кв.м. или (210,99 сотки), (2,11 гектара).
Ровный ландшафт. Участок полностью готов к застройке.
Инфраструктура и инженерные коммуникации: До участка отличная асфальтированная дорога - автомобильная трасса Р438 (Баргузинский тракт). Свет мощность 24 кВт есть возможность увеличить до 300 кВт.

Потенциал участка огромен: Место проездовое. В непосредственной близости от него находится автомобильная трасса Р438 (Баргузинский тракт). Различное множество теплых Заливов - (Чивыркуйский, полуостров Святой Нос), пользующихся популярностью у туристов и отдыхающих. При проектировании моста через реку Баргузин и подходов к нему, было предложено сделать автомобильный обход поселка Усть-Баргузин с юго-западной стороны. Теперь трасса Р438 проходит в непосредственной близости от нашего участка, это позволяет улучшить транспортную доступность районов, обеспечить эффективный круглогодичный проезд транспортного потока. Восьмого ноября 2013 года состоялось торжественное открытие моста через реку Баргузин. Автомобильная трасса Р438 Улан-Удэ – Турунтаево – Курумкан – Новый Уоян связывает отдаленные районы с республиканским центром и является стратегической. Отсутствие железнодорожного сообщения, консервация аэропорта местных авиалиний привели к тому, что груз и пассажиров на 98% возят автотранспортом.

Удачное место для развития собственного бизнеса, вплоть до промышленных размеров. Строительство торговых площадок, АЗС, и т.д. Если для вашего бизнеса участок великоват, то возможно провести межевание участка на две равные части.

uurielt.ru/object/320702/

очта оценка

жилых комнат: До школы и сада 12 мин пешком, до остановки 10 мин автобусом

666

Главная / Участки (предложение) / с. Мантуриха /

с. Мантуриха

В ИЗБРАННОЕ

наши услуги:
купля-продажа недвижимости
ипотека за 1 день в наших офисах
материнский капитал
субсидии и сертификаты
аренда жилья
приватизация
выписки из ЕГРП и ГРН за 1 день
у законом перепланировку

Недвижимость на Байкале
www.baikalland.ru
тел. +7 9025 62-89-37

Большой выбор объектов на нашем сайте

Посмотреть инфраструктуру в Справочнике новосела

Сообщить об ошибке: Выберите тип ошибки

Пользователь

Имя: АНКОН
Телефон: (3012) 23-22-11
На сайте с: 02.02.11
Доп. информация: Основана в 1993 году. «Анком»

Поделиться...

Номер объявления: 320702

Вид недвижимости: Участок (предложение)

Город: Улан-Удэ

Район: Кабанский

Адрес: с. Мантуриха

Тип участка: коммерческое использование

Цена: 2 300 000

Дата подачи: 04.01.14

Дата актуальности: 25.01.17

Количество просмотров: 3233

Контактный телефон: (3012) 23-22-11

Источник: агентство

Примечание: 50 соток, на федеральной трассе М-55, электричество, до берега 300 метров, под заправку, кафе, придорожный сервис.

www.uriet.ru/object/1345816/

та оценка

Оронгой

Вид недвижимости:	Участок (предложение)
Район:	Иволгинский
Адрес:	Оронгой
Участок, соток:	35
Тип участка:	коммерческое использование
Цена:	1 350 000
Дата подачи:	28.01.15
Дата актуальности:	02.02.17
Количество просмотров:	318
Контактный телефон:	+7-962-794-74-58
Источник:	собственник

Примечание: Земельный участок на федеральной трассе Улан-Удэ - Кяхта, идеально под строительство АЗС, кафе. Цена снижена, срочно!

Поделиться...

Номер объявления: 1345816

★ В ИЗБРАННОЕ

Посмотреть инфраструктуру в Справочнике новосела

Сообщить об ошибке: Выберите тип ошибки

Пользователь

Имя: chell
Телефон:
На сайте с: 26.03.13
Доп. информация:

Гильдия Риэлторов Бурятии
качество, безопасность, профессионализм
более 20 лет безупречной работы

[жми сюда](#)

СБЕРБАНК
Оформление заявок по ипотечному кредиту
Сбербанка у нас в офисе
www.udacha03.ru т. 43-50-55, 65-65-29

Выкупаем срочную недвижимость

Автозаправочные станции

www.avito.ru/ulan-ude/gotoviy_biznes/prodaetsya_deystvuyuschiy_biznes-azs_334085507

Почта оценка

★Продается действующий бизнес-азс

№ 334085507, размещено 23 января в 14:04 3424 (+8)

11 500 000 ₽

8 902 564-83-07

[Написать сообщение](#)

Компания
Николай
На Avito с июня 2013

Адрес
Бурятия, Улан-Удэ р-н Советский

Адрес: Улан-Удэ, р-н Советский [Посмотреть карту](#)

Продается действующая АЗС на федеральной трассе, возле п. Таловка, 60 км от г. Улан-Удэ. Хорошая проходимость!!! 4 вида топлива, три колонки. 6 заправочных мест! Участок асфальтирован! Участок 40 соток, 15 из которых занимает АЗС, 25 под гостиницу, кафе и т.д. На территории АЗС располагается шиномонтаж, магазин. Скважина, видеонаблюдение, вневедомственная охрана, домик для охраны! Быстрая окупаемость, хороший доход! Цена снижена! Себестоимость АЗС с землей реально выше минимум в 2 раза! В собственности! Хороший торг! Возможен обмен! Продажа в связи с переездом! Срочно!!!

www.avito.ru/ulan-ude/gotoviy_biznes/deystvuyuschaya_azs_314689053

Очта ☐ оценка

★ Действующая азс

№ 314689053, размещено 22 января в 19:54 ☎ 7704 (+17)








6 000 000 ₽

8 951 639-31-34

Написать сообщение

Компания
ИП "Александр" Компания
На Авто с июля 2013

Адрес
Бурятия, Улан-Удэ р-н Советский

Адрес: Улан-Удэ, р-н Советский

Срочно продаётся АЗС. Находится в благоприятном с коммерческой точки зрения месте для заправки автомашин, так как не имеет конкуренции в данном районе, т.е. потенциальными клиентами можно считать весь автопарк от Стеклозавода до Дивизии.

В поселке проживает 5500 гражданских и 3500 военных, это почти 10000 человек, из которых каждый 5ый имеет транспортное средство. В 700 метрах находится конечки маршрута №17 и №100 автопарк, из которых более 100 маршрутных такси.

Продаётся в связи со сменой деятельности владельца.

Стоимость 6 млн.

На данный момент АЗС нуждается в переоборудовании, но даже в таком состоянии стабильно реализуется около 1 тонны нефтепродуктов, замечу, что вся реализация происходит по наличному расчёту. Следовательно, при обслуживании по картам, продажи существенно увеличатся! А с переоборудованием ТРК и «Вашим именем», реализация до 4-5 тонн в сутки на данной АЗС, будет стабильно держаться.

Вид права: в собственности.

Кадастровый номер земельного участка: 03:24:010510:2

Площадь участка: 1288 кв. м.

Кадастровый номер здания: 03:23:000000:05/20033-000400

Площадь здания: 17 кв. м.

АЗС без обременений.

3 резервуара по 25 куб. м.

1 резервуар по 10 куб. м.

3 однопоставные колонки.

Хороший торг!!!

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Заключение специальных экспертиз

В настоящем Отчете при проведении оценки объекта оценки не использовались

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Другие документы по объекту оценки

В настоящем Отчете при проведении оценки объекта оценки не использовались