



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 95

Заказчик: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)
Наименование отделения: Байкальский Банк ПАО Сбербанк.
Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19,
Почтовый адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Нижняя Набережная, 10.

Объект оценки: 1. Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1;
2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства объектов сервисного обслуживания населения. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41.

Адрес Объекта
оценки: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194.

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): 23 апреля 2018 г.

Дата составления
отчета: 23 апреля 2018 г.

г. Улан-Удэ
2018 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

Макарова С.В.

Уважаемая Светлана Владимировна!

В соответствии с договором №50001713459 от 24 марта 2017 г. от 24 марта 2017 г., ООО «НЭКС - независимая экспертиза собственности» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества:

1. Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1;

2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства объектов сервисного обслуживания населения. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41., далее по отчету именуемого «Объект оценки». Адрес Объекта оценки: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Дата оценки: 23 апреля 2018 г.

Предполагаемое использование результата оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для реализации имущества в процедуре банкротства.

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: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194, по состоянию на 23 апреля 2018 г.,

без учета НДС 18% округленно составляет:

14 879 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч) рубля,

с учетом НДС 18% округленно составляет:

15 878 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей,

В том числе:	Итоговая рыночная стоимость	
	без учета НДС, руб.	с учетом НДС, руб.
Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1	5 552 000	6 551 000
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства объектов сервисного обслуживания населения. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41.	в том числе: 9 327 000	
Итого:	14 879 000	15 878 000

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»

А.Н. Тобоев

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)	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЙ СТАНДАРТ СТОИМОСТИ	8
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	11
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
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	13
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
1.1. ОПИСАНИЕ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
1.2. КРАТКАЯ ВИЗУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РАЙОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
1.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
2.2. ОБЗОР РЫНКА АЗС	25
3. ПРИНЦИП НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
III. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	35
1. ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ К ОЦЕНКЕ	35
2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	36
2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	36
2.2. РАСЧЕТ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	36
3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	42
3.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АЗС ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	42
3.1.1. МЕТОДОЛОГИЯ	42
3.1.2. РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	42
3.1.3. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА И ВЫВЕДЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	46
3.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТО ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	48
3.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	48
3.2.2. ВЫБОР АНАЛОГОВ. ФОРМИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ СТАВОК	50
3.2.3. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА И ВЫВЕДЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	55
3.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	56
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ)	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	113

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	№95 от 23 апреля 2018 г.
Основание для проведения оценки	Договор №50001713459 от 24 марта 2017 г. от 24 марта 2017 г. Заказчик: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) Наименование отделения: Байкальский Банк ПАО Сбербанк Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Нижняя Набережная, 10.
Краткое описание Объекта оценки	1. Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1; 2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства объектов сервисного обслуживания населения. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41. Общее техническое состояние объекта – хорошее, отделка улучшенная. На дату оценки Объект оценки используется по своему основному назначению – Многофункциональная станция технического обслуживания, автозаправочная станция.
Краткое описание имущественных прав	Вид права: Собственность. Субъект права собственности: Нифонтов Александр Геннадьевич. Право собственности на основании: Определение арбитражного суда РБ от 03.08.2016 г.
Курсы используемых иностранных валют, установленных Банком России на дату проведения оценки	Не применялись
Цели и задачи оценки	определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для реализации имущества в процедуре банкротства.
Ограничение использования результатов оценки	Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Дата оценки (дата определения)	23 апреля 2018 г.

стоимости объекта оценки)	
Период проведения работ	с 23 апреля 2018 г. по 23 апреля 2018 г.
Дата составления Отчета	23 апреля 2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	23 апреля 2018 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае, если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	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	Не применялся
В) Доходный подход	15 878 251 (Пятнадцать миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч двести пятьдесят один) рублей
Итого рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС 18% (руб.) округленно	14 879 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч) рубля.
Итого рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС 18% (руб.) округленно	15 878 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей.

2. Задание на оценку

1. Основание для проведения оценки: договор №50001713459 от 24 марта 2017 г. от 24 марта 2017 г.

2. Объект оценки:

1. Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1;
2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства объектов сервисного обслуживания населения. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41., адрес (местоположение): Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194.

Вид объекта оценки: Недвижимое имущество.

3. Имущественные права на Объект оценки:

- Объект права: 1. Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1;
2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства объектов сервисного обслуживания населения. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41.

Вид права: Собственность.

Субъект (субъекты) права:

Нифонтов Александр Геннадьевич.

Право на основании:

Определение арбитражного суда РБ от 03.08.2016 г.

Существующие ограничения (обременения) права: Данные не предоставлены.

4. Цель оценки:

Определение рыночной стоимости.

5. Предполагаемое использование результатов оценки:

Определение рыночной стоимости Объекта оценки для реализации имущества в процедуре банкротства.

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:

23 апреля 2018 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 23 апреля 2018 г. по 23 апреля 2018 г.

10. Дата составления отчета:

23 апреля 2018 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 Задаванием 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

Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) Наименование отделения: Байкальский Банк ПАО Сбербанк
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700132195
Местонахождение юридического лица	Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Нижняя Набережная, 10
Реквизиты Заказчика	Корр/счет № 30101810900000000607 в отделении по Иркутской области Сибирского главного Управления Центрального банка Российской Федерации, БИК: 042520607, ИНН 7707083893, КПП 380843001

Таблица 3. Сведения об оценщике (оценщиках)

Фамилия, Имя, Отчество	Содномова Дарима Агвановна
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 19.06.2017 г.
Информация о членстве в	Действительный член СРО ООО «Российское общество оценщиков»,

саморегулируемой организации	номер в реестре СРО - №001927 от 13.12.2007 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876219 выдан 28.05.2005 г., Московским международным институтом экономики и права, регистрационный № 321, г. Москва
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003830-1 от 16.02.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №17840B4FC0065 (страховая сумма – 30 000 000 рублей, срок действия полиса с 13 ноября 2017 г. по 12 ноября 2018г.))
Стаж работы в оценочной деятельности	17 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 г.
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 №17840B4FC0054 на сумму 100 000 000 руб., выдан САО «Военно-страховая компания», срок действия с 22.07.2017 г. по 21.07.2018 г.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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;
- платёж 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 использования при проведении оценки данного объекта оценки...»,
1.2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298.	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». 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:

Определение арбитражного суда РБ от 03.08.2016 г.

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 (копии):

1. Определение о признании сделки должника недействительной и применении последствий недействительности ничтожной сделки;
2. Технический паспорт на здание;
3. Кадастровый земельный участок;

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. Л.А.Лейфер. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Части 1,2 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" 2016 г.

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	Определение арбитражного суда РБ от 03.08.2016 г. (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. Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1; 2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства объектов сервисного обслуживания населения. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41.. 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	Не 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 городе Улан-Удэ

Город основан в 1666 году как казачье зимовье Удинское. Постепенно Удинский острог превратился в город Верхнеудинск, который в 19 веке был известен как торговый центр Забайкалья. В 1923 году Верхнеудинск из уездного города превращается в столицу Бурят-Монгольской АССР, а в 1934 году обретает новое имя – Улан-Удэ.

Улан-Удэ – город, сохранивший старину и вобравший современные черты, научный и культурный центр республики. Здесь находятся Бурятский филиал Сибирского отделения Российской Академии наук с научно-исследовательскими институтами, четыре государственных ВУЗа, 11 филиалов ВУЗов других городов РФ. 24 колледжа, в которых обучается более 15 тыс. студентов.

Улан-Удэ – центр политической и деловой активности Республики Бурятия. Здесь проживает более 430 тысяч человек. Город Улан-Удэ – крупный транспортный узел, соединяющий Забайкалье с Монголией, Китаем, странами Азиатско-Тихоокеанского региона, а также с Дальним Востоком России через сеть автомобильных и железных дорог. Аэропорт Улан-Удэ имеет статус международного.

На территории города находятся предприятия машиностроения, энергетики, связи, транспорта. Наиболее крупные из них – локомотивовогоноремонтный, авиационный заводы, завод мостовых металлоконструкций, приборостроительное производственное объединение, макаронная и кондитерская фабрики и другие. Город строится, благоустраивается и становится все более уютным для проживания и привлекательным для туристов. На его территории находится 40 гостиниц, 140 предприятий малого бизнеса занятого в сфере обслуживания туристов. В связи с созданием на территории Республики Бурятия особой экономической зоны туристско-рекреационного типа инфраструктура столицы республики будет интенсивно развиваться, так как первые впечатления о Бурятии туристы будут получать в Улан-Удэ.

С 1990 года Улан-Удэ входит в список исторических городов России, на территории которого находятся более 200 памятников истории, культуры и архитектуры. В городе более 5 профессиональных театров – оперы и балета, молодежный, русский и бурятский драматические театры, театр кукол «Ульгэр», 6 музеев, в числе которых «Этнографический музей народов Забайкалья» под открытым небом, Бурятский цирк, многочисленные музыкальные и творческие коллективы, фольклорные ансамбли и студии.

По административно-территориальному делению город Улан-Удэ разделен на 3 административных района: Советский, Октябрьский и Железнодорожный районы.

Октябрьский район города Улан-Удэ

Объект оценки расположен в Октябрьском районе города Улан-Удэ.

Октябрьский район города Улан-Удэ был образован 25 марта 1938 года постановлением президиума ВЦИК. Первоначально район назывался Пригородным, но позднее, 20 июня 1957 года был переименован в Октябрьский. Территория – 163,7 кв.м., численность населения на 2015 г. – 190 731 человек. Количество домов – 8 953 ед., в т.ч. благоустроенные - 1035 ед., полублагоустроенные - 958 ед., дома частного сектора - 6960 ед.

В состав района входят микрорайоны: квартала, поселок Сосновый, Комушка, Саяны, Энергетик, Мясокомбинат, Мелькомбинат, поселки Горький и Светлый, 101-123 микрорайоны, поселки Силикатный и Зверосовхоз, поселок Южный.

Общий оборот предприятий района по всем отраслям экономики в 2007 году составил 10 млрд. 764 млн. 795 тыс. руб., что в фактических ценах выше уровня 2006 г. на 59,5%. Темп роста оборота организаций по видам экономической деятельности составил по району 159,5% при среднем городском уровне 118,3%. При этом, в пищевой промышленности объемы увеличились на 4%, транспорте и связи - на 40,9%, строительстве - на 95,4%, оборот гостиниц и ресторанов возрос на 25%.

В последние годы динамично развиваются и вносят вклад в социально-экономическое развитие района предприятия пищевой промышленности - ОАО «Молоко», ОАО «Улан-Удэнская птицефабрика», ОАО «Улан-Удэнская макаронная фабрика», ЗАО «Кондитерпром» и др. Доля производства пищевых продуктов в общем обороте обрабатывающих производств района составляет 93,5%.

В Октябрьском районе работают 717 объектов розничной торговли, 118 предприятий общественного питания, 306 бытового обслуживания. Среди них такие крупные, как кафе «Чингисхан», кафе «Жили-были», 3 магазина «Продукты от Титана», торговый центр «Гвоздь», супермаркет «Два кита», магазин строительных материалов «Вегос-М».

В жилищном строительстве в рамках реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на территории района в 2007 году построено и введено в эксплуатацию 70,8 тыс.кв.м.

жилья, что на 7 % превышает уровень 2006 года, в т. ч. 29,9 тыс.кв.м. или 42 % построено индивидуальными застройщиками. Доля введенного жилья в районе составила 58 % от всего построенного в городе. Введены жилые площади в семи вновь построенных домах по ул. Бабушкина, Геологическая, Зои Космодемьянской, Цыбикова, Ключевская, в 47, 110, 111 кварталах, дома малоэтажной застройки в 40 квартале.

В 2007 году в рамках реализации Республиканской целевой программы «Развитие города Улан-Удэ – столицы Республики Бурятия» завершено строительство путепроводной развязки в 20а квартале.

Обслуживание жилищного фонда района общей площадью 2 млн. 170 тыс.кв.м. осуществляют 6 управляющих организаций ООО «Солнечное», ООО «Октябрьское», ООО «Квартал», ООО «Южное», ООО УК «Верхнеудинская», ООО «Мегаполис плюс».

В территориальную систему здравоохранения входят такие лечебно-профилактические учреждения как больница скорой медицинской помощи, республиканская клиническая больница имени Семашко, поликлиники № 1,2 и №3.

На территории расположено множество учреждений культуры. Среди них Государственный театр русской драмы имени Н. Бестужева, Республиканская юношеская библиотека, Дворец детского и юношеского творчества, школы искусств, культурно-досуговые учреждения.

В Октябрьском районе расположены 2 крупнейших ВУЗа города: Восточно-Сибирский технологический университет и Восточно-Сибирский государственный институт культуры. Общий охват обучаемых составляет более 16 тыс. чел. В районе в настоящее время работает 68 школ в т.ч. школы-интернаты, 65 дошкольных образовательных учреждений, 13 учреждений дополнительного образования. Всего в школах района обучается 18 121 ученик.

Район связан с центром города и другими районами транспортными магистралями, маршрутами общественного транспорта. Социальная структура микрорайона достаточно развита.

1.2. Краткая визуальная информация о районе расположения объекта оценки

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе г. Улан-Удэ*

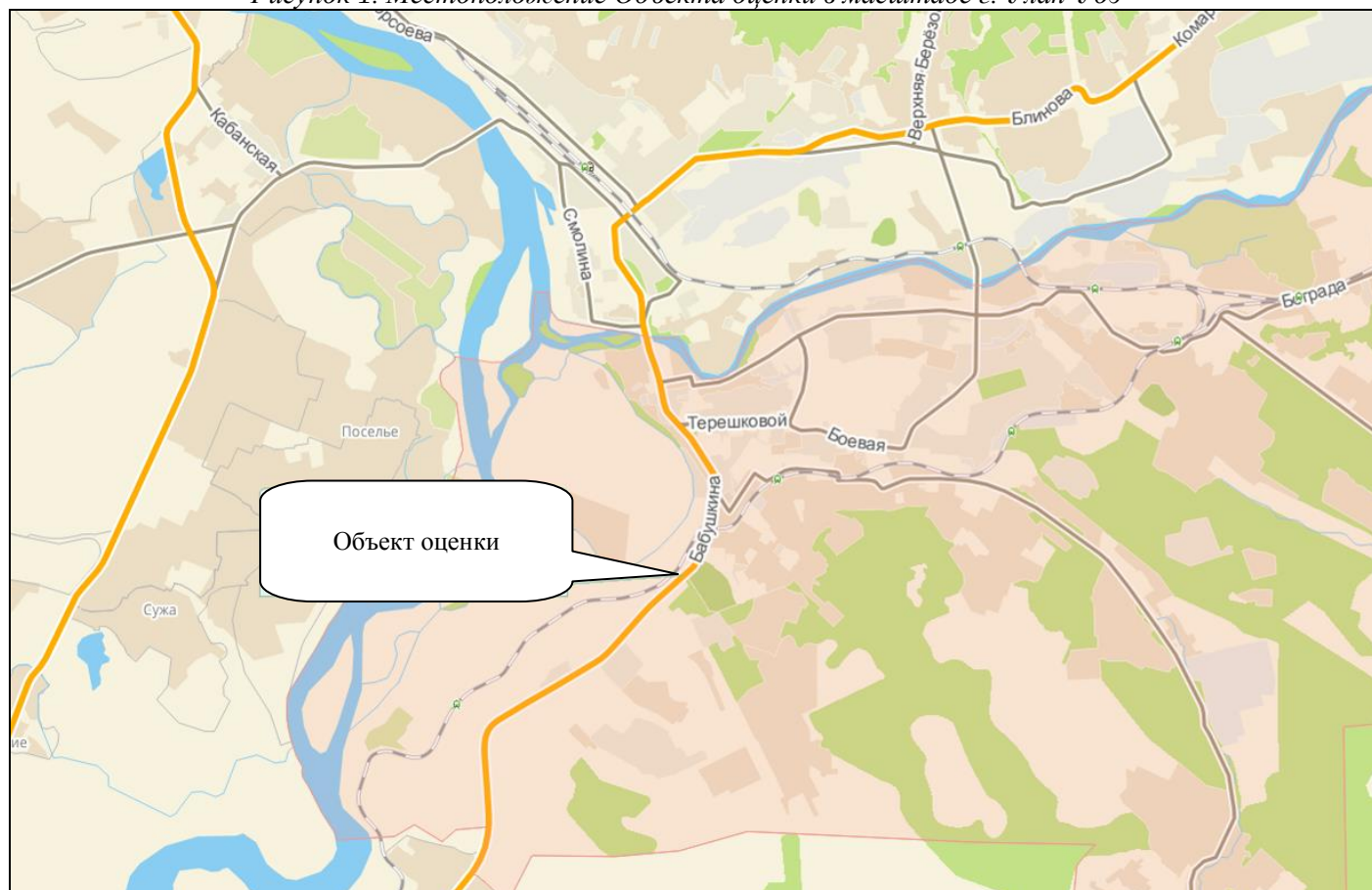
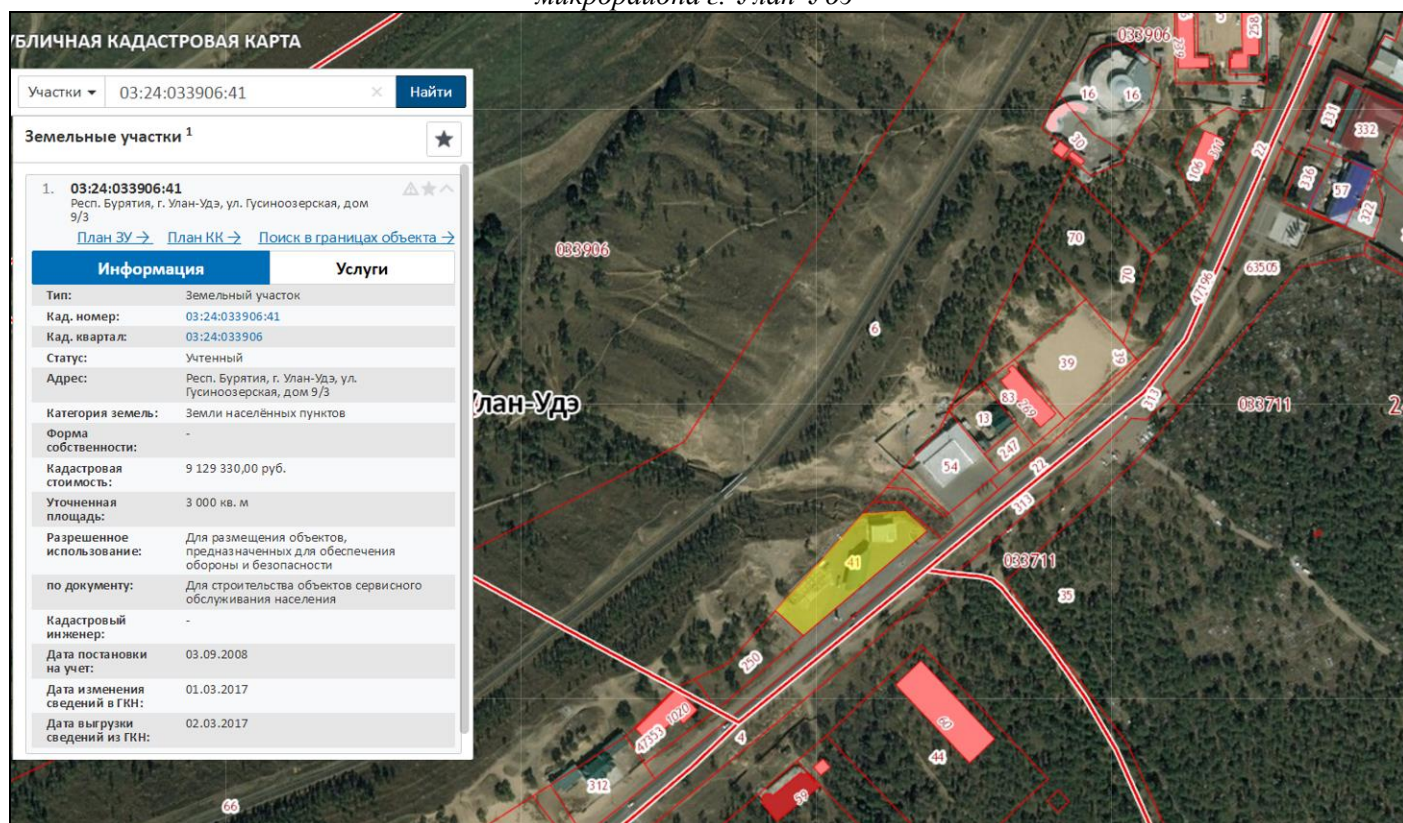


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте в масштабе микрорайона г. Улан-Удэ**



*По данным электронного справочника «2 Гис (Улан-Удэ)», <https://2gis.ru>

**По данным интернет-источника «Публичная кадастровая карта», <http://pk5.rosreestr.ru>

1.3. Описание объекта оценки

Таблица 7. Местоположение/окружение Объекта оценки

Адрес Объекта оценки	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194.
Экономическое местоположение	Объект оценки расположен в г. Улан-Удэ, на ул. Бабушкина. Покрытие автомобильной трассы, соединяющей Объект оценки с городом Улан-Удэ, асфальтовое.
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом	Удовлетворительная
Подъездные пути	Имеется асфальтированная дорога, обеспечивающая круглогодичный подъезд к Объекту оценки.
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Рядом проходит автомагистраль г. Улан-Удэ – ул. Бабушкина, преобладают административные и торговые здания
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Имеются
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Удовлетворительная
Наличие зеленых насаждений	Имеется

Таблица 8. Описание здания, в котором расположен объект Оценки

Наименование		Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1	
Кадастровый (условный) номер		03:24:034301:531	
Год постройки здания		2010 г. (по данным технического паспорта от 17.12.2010 г.)	
Общее техническое состояние		Хорошее	
Сведения об устареваниях		Не выявлены	
Физический износ помещения		5% (по данным технического паспорта от 17.12.2010 г.)	
Этажность здания		1 (один) этаж	
Материал стен /перегородок		Шлакоблоки (по данным технического паспорта от 17.12.2010 г.)	
Характеристика фундамента		Бетонные блоки (по данным технического паспорта от 17.12.2010 г.)	
Характеристика перекрытий		Железобетонные блоки (по данным технического паспорта от 17.12.2010 г.)	
Тип здания		Шлакоблочный	
Нормативный срок службы (лет)		100 лет	
Общая площадь (м2)		140,8 (по данным технического паспорта от 17.12.2010 г.)	
Основная (м2)	Шиномонтаж	93,3	107,8 (по данным технического паспорта от 17.12.2010 г.)
	Операторская	14,5	
Подсобная (м2)		33,0 (по данным технического паспорта от 17.12.2010 г.)	
Высота помещений (м)		3,3 - 5,3 (по данным технического паспорта от 17.12.2010 г.)	
Проемы (окна, двери)		Стеклопакеты – оконные, входная группа; деревянные - дверные.	
Полы		Бетонные	
Внутренняя отделка		Стены и перегородки: водоэмульсионная окраска. Потолки: водоэмульсионная окраска. Полы: напольная плитка, линолеум	
Наружная отделка		Стеновые панели типа «Алюком»	
Качество отделки		Хорошее.	
Системы инженерного обеспечения		Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	
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	
Дополнительная информация		-	

Таблица 9. Описание земельного участка

Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194
Вид права	Собственность
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Определение арбитражного суда РБ от 03.08.2016 г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Данные не предоставлены
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение, разрешенное использование	Для строительства объектов сервисного обслуживания населения
Площадь, кв. м.	3000
Форма участка	Многоугольная
Рельеф участка	Спокойный
Окружающая застройка	Рядом проходит автомагистраль г. Улан-Удэ – ул. Бабушкина, преобладают административные и торговые здания
Транспортная доступность	Хорошая
Кадастровый номер	03:24:033906:41
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 – 13 ед.		
1.	Вид расположения	Подземный.
2.	Тип резервуаров	Сварной, горизонтальный
3.	Назначение резервуаров	Для хранения нефтепродуктов.
4.	Предприятие - изготовитель	Новокузнецкий завод резервуарных металлических конструкций.
Колонки топливораздаточные «Нара-7321» №320810005, №320810004		
1.	Дата выпуска	2010 год
2.	Заводской номер	№320810005, №320810004
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 CMD1687SK-GA для выдачи дизтоплива		
1.	Дата выпуска	2005 год
2.	Заводской номер	№5103104
3.	Назначение колонок	Для измерения объема топлива при выдаче его в топливные баки транспортных средств или тару потребителя

Количественные характеристики Объекта оценки получены согласно предоставленным данным Заказчика (копии прилагаются). Качественные характеристики Объекта оценки получены в результате визуального осмотра (фотографии прилагаются).

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ФРАГМЕНТЫ ЗДАНИЯ



ФРАГМЕНТЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ



ФРАГМЕНТЫ ТОПЛИВОРАЗДАТОЧНЫХ КОЛОНОК

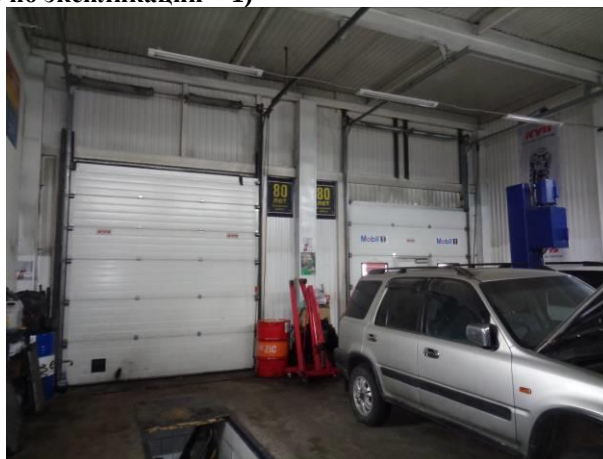




ФРАГМЕНТЫ РЕЗЕРВУАРОВ



ФРАГМЕНТЫ ПОМЕЩЕНИЙ Шиномонтаж (номер по экспликации – 1)



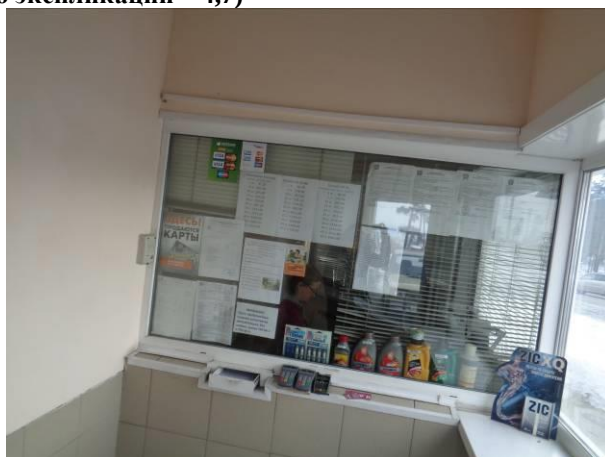
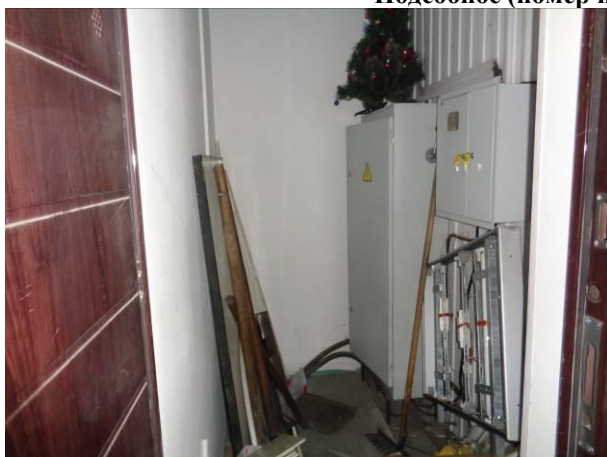
Коридор (номер по экспликации – 2)



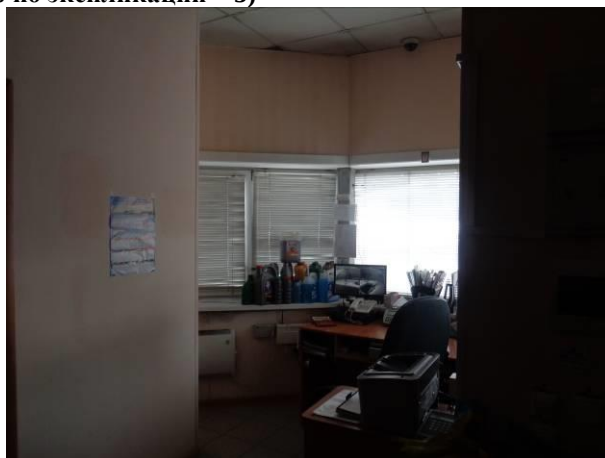
Санузел (номер по экспликации – 3)



Подсобное (номер по экспликации – 4,7)



Операторская (номер по экспликации – 5)



Помещение (номер по экспликации – 6)



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 февраль 2018 г.¹

	Февраль 2018г.	В % к		Январь- февраль 2018г. в % к январю- февралю 2017г.	Справочно		
		февралю 2017г.	январю 2018г.		февраль 2017г. в % к		январь- февраль 2017г. в % к январю- февралю 2016г.
					февралю 2016г.	январю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,5	98,0	102,2	97,3	99,4	99,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	186,9	102,6	110,1	102,5	100,4	110,0	100,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	430,2	101,8	91,6	101,5	103,8	91,0	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	196,4	103,7	91,2	104,8	102,3	93,1	106,7
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2265,8	101,8	97,4	102,3	97,4	98,3	97,6
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	729,9	102,0	98,3	102,4	97,8	99,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	49,8 ⁵⁾	127,5 ⁶⁾	80,3 ⁷⁾		144,6 ⁶⁾	76,9 ⁷⁾	
в том числе: экспорт товаров	33,4	131,3	88,2		148,2	81,3	
импорт товаров	16,4	120,4	67,9		138,2	69,9	
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ⁸⁾	104,4 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,2	100,2	102,2	104,6	100,2	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		105,7	101,0	105,3	115,0	100,8	113,9
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		104,4	134,0	102,5 ¹⁰⁾	96,2	128,3 ¹⁰⁾	98,3 ¹⁰⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	39800 ⁹⁾	112,1 ⁹⁾	102,0 ⁹⁾	112,9 ⁹⁾	105,4	102,9	105,8
реальная		109,7 ⁹⁾	101,8 ⁹⁾	110,5 ⁹⁾	100,8	102,7	100,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8 ¹¹⁾	90,0	97,2	90,7	95,4 ¹²⁾	98,6	96,1 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	102,7	86,4	86,7	103,4	87,4

1) Данные за 2017г. (первая оценка).

2) 2017г. в % к 2016 году.

3) 2016г. в % к 2015 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за январь 2018 года.

6) Январь 2018г. и январь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Январь 2018г. и январь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Данные за январь-декабрь 2017 года.

9) Оценка.

10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-феврале 2018г. в % к январю-февралю 2017г. составили 99,2%, в феврале 2017г. в % к январю 2017г. - 119,4%, в январе-феврале 2017г. в % к январю-февралю 2016г. - 101,5%.

11) Предварительные данные.

12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

¹ http://www.gks.ru/bgd/free/B17_00/Main.htm

Основные социально-экономические показатели Республики Бурятия за январь 2018 года²

	Январь 2018 г. Млн. рублей	В % к	
		Январю 2017 г.	Декабрю 2017 г.
Индекс промышленного производства (В,С,D,E)	х	130,8	26,9
в том числе по видам экономической деятельности:			
добыча полезных ископаемых	х	в 2,7 р.	85,3
обрабатывающие производства	х	114,5	17,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	97,5	103,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	111,0	95,3
Продукция сельского хозяйства	502,0	100	х
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	389,8	89,9	7,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	10,2	в 4,8 р.	14,8
Перевезено грузов автомобильным транспортом ¹⁾ , тыс. тонн	259,7	122,1 ²⁾	93,4
Оборот розничной торговли	13431,9	99,5	82,4
Оборот общественного питания	793,6	102,8	86,0
Оборот оптовой торговли	5385,4	100,1	65,6
Объем платных услуг населению	3282,7	108,9	81,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	х	104,4 ⁴⁾	134,9 ⁵⁾
Денежные доходы			
номинальные (в среднем на душу населения в месяц), рублей	33124,3 ³⁾	102,8 ⁴⁾	136,2 ⁵⁾
реальные	х	100,9 ⁴⁾	135,1 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (декабрь 2017 г.)			
номинальная, рублей	42296,5	108,6 ⁴⁾	126,7 ⁵⁾
реальная	х	106,4 ⁴⁾	125,7 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (январь-декабрь 2017 г.)			
номинальная, рублей	32088,1	105,7 ⁶⁾	х
реальная	х	102,8 ⁶⁾	х
Сводный индекс потребительских цен	х	101,5	100,0
в том числе:			
продовольственные товары	х	99,1	99,5
Индекс цен производителей промышленных товаров	х	100,1	99,1
Сводный индекс цен на продукцию инвестиционного назначения	х	103,9	99,6
Численность рабочей силы, тыс. человек ⁷⁾	443,2	103,9	х
Средняя численность занятого населения, тыс. человек ⁷⁾	400,9	104,1	х
Общая численность безработных, тыс. человек ⁷⁾	42,2	101,9	х
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), тыс. человек	6,1	96,8	х
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда на 01.02.2018 г. ⁸⁾	72,7	130,0	х
Демографические показатели (декабрь 2017 г.), человек:			
число родившихся	1105	87,7 ⁴⁾	98,3 ⁵⁾
число умерших	848	94,3 ⁴⁾	105,9 ⁵⁾
естественный прирост, убыль (-) населения	257	71,2 ⁴⁾	79,1 ⁵⁾

¹⁾ По предприятиям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), на коммерческой основе.

²⁾ По кругу организаций отчетного года.

³⁾ Ноябрь 2017 г.

⁴⁾ К предыдущему месяцу 2017 г.

⁵⁾ Декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.

⁶⁾ Оценка, по данным обследования рабочей силы.

⁷⁾ 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% потребуется 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.

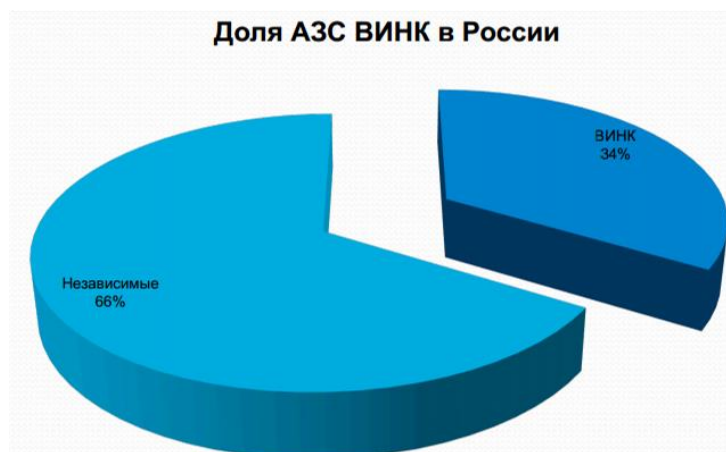
Другой предпосылкой является постоянный рост количества транспортных средств. После распада СССР автопарк России увеличился более чем в 4 раза. Средний темп его роста составлял более 12% в год (в странах Восточной Европы этот показатель составляет около 5,4%, в странах Западной Европы он составляет 2%). 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.



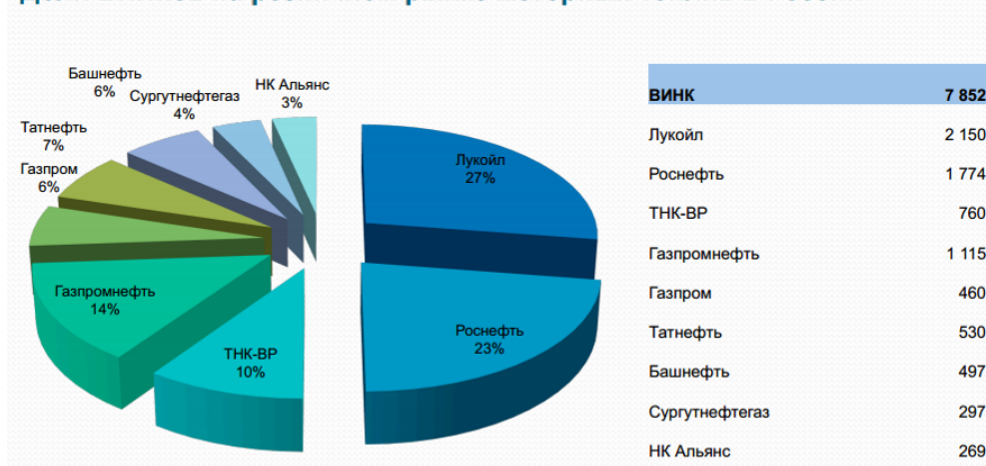
Анализ 56 регионов России показал, что доля реализации моторного топлива сетями АЗС ВИНК в

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). 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	Бурятия, Селенгинск, ст. Таловка мкр Солнечный 15	АЗС. Год ввода в эксплуатацию- 2012. 4 вида топлива. 3 колонки Нара-7000 на 6; 4 и 2 рукава. Имеются помещения под магазин, шиномонтаж и для охраны. 6 резервуаров. 5 по 25м3 и 1- 50м3. Кадастровая стоимость земли, 40 соток, уменьшена через суд. Видеонаблюдение, пультовая охрана.	12 000 000	https://www.avito.ru/selenginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_65_m_1140624245	
2	Бурятия, Еравнинский район, с. Сосново-Озерское, ул. Первомайская, д. 271	Продам АЗС в районном центре, площадь участка - 5000 кв.м. (долгосрочная аренда), торговое помещение (130 кв.м.), помещение под шиномонтаж, сто. Есть котельная, скважина. Оборот около 3 млн. в месяц.	30 000 000	https://www.avito.ru/ulan-ude/gotoviy_biznes/prodam_azs_v_rayonnom_tsentre_1555756011	
3	Улан-Удэ, Октябрьский р-н, Сосновый бор	Полностью действующая и в отличном состоянии АЗС. - 27 соток земли в собственности - капитальное здание - 4 бочки (АИ92,95, дизель) + резервная Очень хороший трафик. Весь поток в Сосновый Бор, близлежащие ДНТ.СНТ и прочее. Хорошо видно с трассы как в сторону пос.Заиграево, так и в сторону города. Место сейчас весьма оживленное. Колонки новые, свет,видеонаблюдение. - Можно очень хорошо зарабатывать. Успейте. Хороший торг.	6 000 000	https://www.avito.ru/ulan-ude/gotoviy_biznes/deystviyushchaya_avto_zapravochnaya_stantsiya_927611082	
4	Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, п. Аэропорт	АЗС с навесом. Три ТРК на 10 руковов, 5 емкостей. Разумный торг уместен	25 000 000	http://www.avito.ru/ulan-ude/gotoviy_biznes/azs_aeroporta_887385991	

Вывод: Согласно выборке, стоимость АЗС в Республике Бурятия и граничащих регионах, на дату оценки, варьируется от 6 000 000 до 30 000 000 руб. стоимость зависит от местоположения, состояния, улучшений, наличие известного сетевого бренда, количества колонок (видов топлива) и емкостей и т.д. Комплексы включающие в себя АЗС и шиномонтаж (станцию технического обслуживания) в Республике Бурятия на дату оценки отсутствуют.

Анализ рынка предложений земельных участков под промышленную застройку в г. Улан-Удэ
Таблица 11. Продажа земельных участков под промышленную застройку в г. Улан-Удэ

№	Адрес	Предложение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за кв.м.	Источник информации
1	Бурятия, Улан-Удэ, ул.Шалыпина,41/а	Продается земельный участок по ул. Шалыпина. Возле центрального ГАИ. Ровный. Огороженный бетонным забором. С двух сторон металлические ворота. На участок заведена теплотрасса. Есть вода и выгребная яма.	600	2 000 000	3 333	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_980727770
2	Бурятия, Улан-Удэ, ул Мокрова	Продаю земельный участок, S 9218 кв.м, 1 линия, собственность, централизованное водоснабжение, тех. условия, договор на подключения электричества, работы по электрификации будут проведены до мая 2018 года. Зона К. Рассмотрим варианты инвестиционных проектов.	9 200	40 000 000	4 348	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnaznacheniya_818090018
3	Бурятия, Улан-Удэ, Вакарина 2А	продаю участок можно частями от 1 сотки	1 500	5 500 000	3 667	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1289753765
4	Бурятия, Улан-Удэ, ул.Ветеранская,78	Продам земельный участок 6 соток. Расположен на 3 км. Спиртзаводской трассы. Близкое расположение к трассе. Целевое назначение - для строительства придорожного кафе. Зона "К". Можно изменить целевое назначение на СТО, отель или например, ритуальные услуги (далее по трассе находится кладбище). Совсем близко теплотрасса, центральная вода, канализация. Установлены электрические столбы.	600	2 000 000	3 333	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1019535856
5	Бурятия, Улан-Удэ, Бабушкина ул	Продаю коммерческий участок 60 соток! Ул. Бабушкина - первая линия, между автоцентрами Рено и Ниссан, длина 100м х глубина 60м. Возможно частями по 1/2, 1/3, 1/4. Коммуникации, электричество!	6 000	42 000 000	7 000	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_647751776
6	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	Земельный участок, 15 соток в собственности, на 1 линии, центральные коммуникации. Хороший торг!	1 500	14 500 000	9 667	http://uurielt.ru/object/1477815/
7	Бурятия, Улан-Удэ, Солнечная	Продам отличный участок на первой линии.	600	4 999 999	8 333	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok

	10А					k_6_sot._promnaznacheniya_95 9467670
8	Бурятия, Улан-Удэ, Энергетик мкр	Земельный участок со строением под склад, гараж, тёплую парковку, офис и т.д. в п. Энергетик. Рядом с таможней. По проекту 2 этажа	190	1 550 000	8 158	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_1.9_sot._promnaznacheniya_1131175264
9	Бурятия, Улан-Удэ, ул Жердева, 86	Срочно продается отличный участок в самом центре Октябрьского района. 44 квартал. За домом Жердева 86	2 700	6 000 000	2 222	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_1056361531

Вывод: Согласно выборке, стоимость 1 кв.м. земельных участков под промышленную застройку в г. Улан-Удэ, на дату оценки, варьируется от 2 222 до 9 667 руб. Стоимость зависит от местоположения, наличия построек и коммуникаций на участке и др.

Анализ рынка арендных ставок гаражных боксов (СТО) в г. Улан-Удэ

Таблица 12. Арендные ставки гаражных боксов (СТО) в г. Улан-Удэ

№	Адрес	Предложение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	Бурятия, Улан-Удэ, ул Ключевская	Бокс в районе Авторынка на Мелькомбинате размеры 10 на 15 м. Двое ворот 2,60 на 3 м. и 4,20 на 3,0 м. Электричество 220 В. Смотровая яма длинна 7,0 м. Отличное месторасположение. Под Склад,Производство,Автосервис.	150	30 000	200	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_30_m_1202215168
2	Бурятия, Улан-Удэ, ул Ключевская41	Сдам теплый теплый бокс 70кв м	70	20 000	286	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_30_m_1081383950
3	Бурятия, Улан-Удэ, ул Тобольская, 157	Сдам в аренду гаражный бокс. Возле конечной маршрута №56, рядом с Республиканским БТИ и Поликлиникой №3 расположен гаражный бокс общей площадью 208,8 кв. м. на участке 339 кв. м. Высота потолка - 6 м.	209	40 000	192	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_ned vizhimost/pomeschenie_sv obodnogo_naznacheniya_208.8_m_1132003059
4	Бурятия, Улан-Удэ, ул Мокрова	Яма,подвал.общая площадь 90 кв2 под СТО.Возможно продажа..Обмен на машину.размеры бокса 13х6.Ворота высокие.Стоит котел (уголь,дрова),Залит тосол в батареях.	90	12 000	133	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_30_m_1145340993
5	Бурятия, Улан-Удэ, ул Мунгонова	п.Восточный, ул.Мунгонова Сдается в аренду гаражный бокс. площадь: 144 кв.м. Охрана, отопление, смотровая яма, двое ворот (два въезда). Помещается 6 авто. Под СТО, склад, производство, стоянку и прочее Подробности по телефону.	144	20 000	139	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_30_m_582781590
6	Г. Улан-Удэ, район Железнодорожный ул. Революции д. 88	Сдается бокс под СТО. Рядом находится гаражный кооператив. Цена договорная. 70 КВ.м. на две большие машины	70	10 000	143	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_1117159862

Вывод: Согласно выборке, стоимость 1 кв.м. гаражных боксов (СТО) в г. Улан-Удэ, на дату оценки, варьируется от 133 до 286 руб. Стоимость зависит от местоположения, коммуникаций, наличия охраны, подъездных путей и др.

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 многофункциональной станции технического обслуживания.

Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с учетом имеющихся улучшений

Законодательно разрешенное использование

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

Физически возможное использование

Комплекс зданий и сооружений многофункциональной станции технического обслуживания относится к специализированному имуществу и может использоваться исключительно как многофункциональная станция технического обслуживания.

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 многофункциональной станции технического обслуживания.

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 Определение рыночной стоимости Объекта оценки для реализации имущества в процедуре банкротства.

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: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194, представляющий собой многофункциональную станцию технического обслуживания.

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 сравнительного 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 и шиномонтаж. В ходе переговоров с собственником Объекта оценки было выявлено, что на дату оценки можно говорить о выходе оцениваемого комплекса на стабильный уровень дохода;
- проведенный анализ рынка АЗС показал, что в Республике Бурятия отсутствуют имущественные комплексы, включающие в себя АЗС и шиномонтаж.

Таким образом, в данном случае Оценщик считает наиболее целесообразным применение одного доходного подхода.

Выбранные подходы: доходный.

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 - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, с разрешенным использованием – для строительства 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 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 участком, 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.uu.ru, www.avito.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 13. 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 14. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1	Описание участка	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для строительства объектов сервисного обслуживания. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41	Земельный участок, площадь 9218 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - под коммерческую застройку	Земельный участок, площадь 1500 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - под коммерческую застройку	Земельный участок, площадь 600 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - для строительства придорожного кафе
2	Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир Жилой дом. Участок находится примерно в 730 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: ул. Гусинозерская, дом 9/3, участок находится в 730 м на запад от ориентира (Жилой дом)	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Мокрова	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Вакарина, д. 2А	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ветеранская, д. 78
3	Цена предложения, руб.	Определяется	40 000 000	5 500 000	2 000 000
4	Площадь, кв.м	3 000	9 218	1 500	600
5	Цена предложения, руб./кв.м	-	4 339	3 667	3 333
6	Источник	Свидетельство о государственной регистрации права, кадастровый паспорт, внешний осмотр	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_promnaznacheniya_818090018	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_1289753765	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1019535856
7	Контактный телефон	-	Евгений, 8-983-633-18-60	Баир, 8-902-167-11-60	Михаил, 8-902-166-33-82
8	Скидка на торг	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%
9	Обоснование введения корректировки	Как правило, объекты выставляются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между продавцом и покупателем. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя с продавцом и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д. Скидка на цены предложений для всех Аналогов принята корректировка на среднем уровне -23,2% (для земель под индустриальную застройку). Величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости Л.А.Лейфера "Земельные участки" 2017г.			
10	Стоимость за 1 кв.м, руб., с учетом скидки на торг	-	3 840	3 245	2 950
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	-	0%	0%	0%
15	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 840	3 245	2 950
16	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
17	Обоснование введения	Поскольку конкретная схема финансирования, как правило, становится известной в ходе переговоров с потенциальным покупателем, практически			

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
	корректировки	перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщик принимает данные условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на условия финансирования не проводилась.			
18	Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%
19	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 840	3 245	2 950
20	Особые условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
21	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.			
22	Корректировка на особые условия продажи, %	-	0%	0%	0%
23	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 840	3 245	2 950
24	Условия рынка (дата предложения)	23 апреля 2018 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)
25	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.			
26	Корректировка на условия рынка, %	-	0%	0%	0%
27	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 840	3 245	2 950
28	Разрешенное использование земельного участка	Земли населенных пунктов - Для строительства объектов сервисного обслуживания	Земли населенных пунктов - под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов - под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов - под коммерческую застройку
29	Обоснование введения корректировки	Разрешенное использование оцениваемого земельного участка и земельных участков - аналогов сопоставимо. В связи с чем корректировка не вводилась.			
30	Корректировка на разрешенное использование, %	-	0%	0%	0%
31	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 840	3 245	2 950
32	Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир Жилой дом. Участок находится примерно в 730 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: ул. Гусинозерская, дом 9/3, участок находится в 730 м на запад от ориентира (Жилой дом)	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Мокрова	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Вакарина, д. 2А	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ветеранская, д. 78
33	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 данном случае корректировка применена для объектов аналогов №1,2 в размере -10%, величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости Л.А.Лейфера "Земельные участки" 2017г.			

№ п/ п	Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3				
			Матрицы коэффициентов						
			Таблица 16						
			индуст- риальная застройка	аналог					
				I	II	III	IV	V	
		объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,64	1,96	
	II		0,81	1,00	1,11	1,33	1,59		
	III		0,73	0,90	1,00	1,20	1,43		
	IV		0,61	0,75	0,84	1,00	1,20		
	V		0,51	0,63	0,70	0,84	1,00		
34	Корректировка на местоположение объекта, %	-	-10%		-10%		0%		
35	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 456		2 921		2 950		
36	Общая площадь, кв.м	3 000	9 218		1 500		600		
37	Обоснование введения корректировки на общую площадь объекта	Корректировка не применялись т.к. объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения.							
38	Корректировка на общую площадь, %	-	0,0%		0,0%		0,0%		
39	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	3 456		2 921		2 950		
40	Веса		0,333		0,333		0,333		
41	Обоснование весов	Объектам аналогам присвоен равный коэффициент, так как они в равной степени сопоставимы с объектом оценки							
42	Стоимость оцениваемого земельного участка с учетом весовых коэффициентов, руб./кв.м	3 109							
43	Стоимость оцениваемого земельного участка. руб.	9 326 781							

Таким образом, проведенный анализ и расчеты показывают, что рыночная стоимость оцениваемого земельного участка по состоянию на 23 апреля 2018 г., полученная на основе сравнительного подхода составляет:

9 326 781 (Девять миллионов триста двадцать шесть тысяч семьсот восемьдесят один) рубль.

3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

3.1. Расчет рыночной стоимости АЗС доходным подходом

3.1.1. 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.

3.1.2. 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:

$$C_d = C_b + C_p + C_{л} + C_{им},$$

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.

Минфин России информирует о результатах проведения 18 апреля 2018 года аукциона по размещению ОФЗ-ПД выпуска № 29012RMFS с датой погашения 16 ноября 2022 года. Средневзвешенная доходность составляет 8,30%

**О результатах размещения ОФЗ-ПК выпуска № 29012RMFS
на аукционе 18 апреля 2018 г.**

Минфин России информирует о результатах проведения 18 апреля 2018 года аукциона по размещению ОФЗ-ПК выпуска № 29012RMFS с датой погашения 16 ноября 2022 года.

Итоги размещения выпуска № 29012RMFS:

- объем предложения – 10,000 млрд. рублей;
- объем спроса – 6,889 млрд. рублей;
- размещенный объем выпуска – 3,188 млрд. рублей;
- выручка от размещения – 3,401 млрд. рублей;
- цена отсечения – 103,0000% от номинала;
- доходность по цене отсечения – 8,32% годовых[*];
- средневзвешенная цена – 103,0682% от номинала;
- средневзвешенная доходность – 8,30% годовых*.

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	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		14									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		1,4									

Таким образом, поправка на риск вложения в конкретный сегмент рынка составит 1,4%.

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 2-12 месяцев.

Таким образом, данную поправку можно рассчитать на основании безрисковой ставки и срока экспозиции. Срок экспозиции составит 6 месяца. Безрисковая ставка составляет 8,30%. Таким образом, данная поправка составит:

$$12 \text{ мес.} \cdot 8,30 / 12 \text{ мес.} = 8,30\%$$

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	1	3	0	0	0
Взвешенный итог	1	6	0	0	0
Сумма	7				
Количество факторов	4				
Поправка на риск, связанный с инвестиционным менеджментом, %	1,75				

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, %	8,30
2	Риск инвестирования в недвижимость, %	1,40
3	Риск низкой ликвидности, %	8,30
4	Риск инвестиционного менеджмента, %	1,75
5	Ставка дохода, %	19,75%
6	Норма возврата капитала, %	1,08%
7	Коэффициент капитализации, %	20,83%

3.1.3. Расчет чистого операционного дохода и выведение 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 2017г.	48 353	31,54	36,00	4,46	215 655
Февраль 2017г.	46 938	31,72	36,20	4,48	210 283
Март 2017г.	49 083	31,81	36,30	4,49	220 381
Апрель 2017г.	48 025	32,01	36,30	4,29	206 028
Май 2017г.	50 129	32,16	36,50	4,34	217 558
Июнь 2017г.	52 348	32,32	36,70	4,38	229 283
Июль 2017г.	55 451	32,49	36,80	4,31	238 995
Август 2017г.	53 759	32,51	36,80	4,29	230 624
Сентябрь 2017г.	57 522	32,59	36,90	4,31	247 918
Октябрь 2017г.	58 603	32,63	36,90	4,27	250 236
Ноябрь 2017г.	60 288	32,81	36,90	4,09	246 578
Декабрь 2017г.	62 637	33,10	37,60	4,50	281 867
Итого:	643 135,26				2 795 406,40

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 2017г.	10 980	33,65	38,40	4,75	52 157
Февраль 2017г.	10 635	33,72	38,50	4,78	50 836
Март 2017г.	12 138	33,74	38,60	4,86	58 990
Апрель 2017г.	13 867	33,76	38,60	4,84	67 119
Май 2017г.	13 548	33,79	38,70	4,91	66 521
Июнь 2017г.	15 178	33,71	38,80	5,09	77 254
Июль 2017г.	16 874	33,83	38,80	4,97	83 864
Август 2017г.	14 856	33,85	38,90	5,05	75 025
Сентябрь 2017г.	13 134	33,98	38,90	4,92	64 620

Октябрь 2017г.	15 124	34,05	38,90	4,85	73 352
Ноябрь 2017г.	14 233	34,21	38,90	4,69	66 753
Декабрь 2017г.	15 675	34,53	39,60	5,07	79 473
Итого:	166 243,03				815 961,17

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 2017г.	17 778	33,47	37,90	4,43	78 758
Февраль 2017г.	14 378	33,68	38,00	4,32	62 114
Март 2017г.	15 639	33,65	38,10	4,45	69 594
Апрель 2017г.	16 685	33,74	38,10	4,36	72 747
Май 2017г.	15 933	33,81	38,30	4,49	71 539
Июнь 2017г.	14 195	33,95	38,50	4,55	64 586
Июль 2017г.	13 917	34,07	38,60	4,53	63 045
Август 2017г.	15 555	34,11	38,70	4,59	71 398
Сентябрь 2017г.	12 713	34,08	38,70	4,62	58 734
Октябрь 2017г.	14 252	35,27	39,90	4,63	65 988
Ноябрь 2017г.	17 239	35,31	39,90	4,59	79 128
Декабрь 2017г.	16 523	36,54	41,30	4,76	78 652
Итого:	184 808,71				836 282,60

Таблица 21. Валовой доход от реализации топлива

Вид топлива	Доход от реализации топлива, руб.
Бензин марки АИ-92	2 795 406,40
Бензин марки АИ-95	815 961,17
Дизельное топливо	836 282,60
Валовой доход от реализации топлива	4 447 650,16

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).

При расчете потерь от недозагрузок и недосдачи, учитывалось время простоя АЗС во время пересмен, технических перерывов, и время приема товара. АЗС действует круглосуточно. Проанализировав время простоя АЗС, оценщиком приняты данные в среднем 1,5 часа в сутки.

Расчет потери недозагрузки и недосдачи:

$$365 \cdot 24 = 8\,760 \text{ час.}$$

$$365 \cdot 1,5 = 547,5 \text{ час.}$$

$$K_{\text{нд}} = (547,5 \cdot 100) / 8\,760 = 6,25 \%$$

На основании полученной информации операционные расходы АЗС равны:

Наименование	2017г.			
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Расходы на оплату труда с учетом отчислений	203 100,08	198 145,37	217 060,45	208 657,95
Эксплуатационные расходы	24 681,45	25 481,73	24 681,45	25 081,45
Налог на имущество	4 990,0	4 990,0	4 990,0	4 990,0
Налог на землю	11 798,0	11 798,0	11 798,0	11 799,0
Прочие расходы	2 000,0	1 780,0	2 170,0	3 550,0
Итого:	246 569,53	242 195,10	260 699,90	254 078,40
ВСЕГО:	1 003 542,93			

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
Потенциальный валовый доход	руб.	4 447 650
Потери от недозагрузки и недосдачи	%	6,25%
Действительный валовый доход	руб.	4 169 672
Операционные расходы	руб.	1 003 543
Чистый операционный доход	руб.	3 166 129
Коэффициент капитализации	%	20,83%
Стоимость объекта оценки	руб.	15 203 305

3.2. Расчет рыночной стоимости СТО доходным подходом

3.2.1. Общие положения

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя недвижимости, который не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов. Основное достоинство доходного подхода заключается в его нацеленности в будущее, в том, что при правильном применении он позволяет учесть все будущие выгоды. Но из-за того, что при его использовании приходится оперировать в основном прогнозными данными, подход достаточно сложен для корректного применения.

Оценка любого объекта зависит, прежде всего, от ожидающих его перспектив. Очень важно, когда собственник будет получать доходы, и с каким риском они связаны. При расчете величины стоимости объекта методами доходного подхода эти факторы учитываются.

Наиболее приемлем к оценке доходный подход при наличии у какого-либо субъекта отношений инвестиционных мотивов. Ведь при вложении денег, например, в объект коммерческой недвижимости или в предприятие, инвестор покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, оборудования и т.д., а поток будущих доходов, который позволит окупить вложенные средства и получить прибыль.

Таким образом, доходный подход всегда применяется при определении инвестиционной стоимости объекта и очень часто – для определения обоснованной рыночной стоимости.

Обычно выделяют два метода доходного подхода:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтирования денежных потоков (ДДП).

При использовании обоих методов Оценщик прогнозирует будущие доходы от функционирования объекта, а затем преобразовывает их в текущую (приведенную) стоимость. Для обоих методов ставки и коэффициенты определяются на основе данных рынка с использованием принципов полезности, ожидания и замещения.

Главное различие методов в том, что при капитализации берется так называемый репрезентативный доход (чистый операционный доход, денежные поступления до уплаты налогов) за один временной период (обычно год), который преобразуется в показатель текущей стоимости путем деления на ставку капитализации. При дисконтировании делается прогноз будущих доходов на несколько периодов, а затем они по отдельности приводятся к текущей стоимости с помощью ставки дисконтирования.

Выбор между методами прямой капитализации и ДДП зависит от вида оцениваемого объекта, экономического срока его службы, а также от качества, количества и продолжительности поступления дохода. Качество и количество информации по сопоставимым объектам тоже оказывают влияние на выбор метода – имеется в виду определение ставок капитализации и дисконта и выбор метода оценки ставки возмещения.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимого имущества Оценщик применил метод прямой капитализации. Выбор указанного метода обусловлен тем, что:

- прогнозный период от сдачи в аренду предсказуем и поддается оценке;
- чистый годовой доход, получаемый собственником, предполагается постоянным в течение срока эксплуатации.

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся на уровне, близком к нынешнему.

Капитализация представляет собой деление текущего дохода на соответствующую норму прибыли, в результате чего оценивают величину потока дохода.

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

$$V = I/R,$$

где:

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Преимущества прямой капитализации заключаются в том, что этот метод основан на достаточно простых расчетах, он непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируется, с точки зрения соотношения дохода (I) и стоимости (V), как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода строится гипотетический Отчет о доходах, основной принцип составления которого – предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

К недостаткам прямой капитализации можно отнести следующие:

- применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках, когда не проведен экономический анализ соотношения I и V ;
- метод не рекомендуется применять, если объект не достроен, не вышел на уровень стабильных доходов или если объект серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1. Определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.
2. Расчет коэффициента капитализации.
3. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода (далее - ЧОД) и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

При расчете ЧОД Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

1. ПВД (потенциальный валовый доход).
2. ДВД (действительный валовый доход).
3. ЧОД (чистый операционный доход).

3.2.2. Выбор аналогов. Формирование арендных ставок

Определение ставки арендной платы коммерческих помещений проводилось на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов в г. Улан-Удэ.

Ставка аренды различна для разных классов помещений, она зависит от расположения здания и других факторов на рынке недвижимости. Ставка может включать или не включает:

- коммунальные расходы (электроэнергия, газ, отопление, вентиляция, кондиционирование, вывоз мусора, водоснабжение, канализация);
- эксплуатационные расходы (поддержание в рабочем состоянии инженерных систем и коммуникаций здания, текущий ремонт, расходы по менеджменту (управлению) зданием, содержание ремонтно-эксплуатационной службы), расходы по функционированию лифтов, автоматических дверей, электронных замков, систем охраны, видеонаблюдения и сигнализации, озеленение прилегающей территории, уборка снега и т.д., уборка офиса, мест общего пользования.

Выборка для формирования ставки арендной платы, участвующих в дальнейших расчетах, представлена в таблице ниже.

Учитывая:

- специфику экономики Российской Федерации, заключающуюся в её закрытости в целом (хозяйствующие субъекты неохотно раскрывают информацию, о чём бы то ни было);
- отсутствие централизованной базы данных, накапливающей информацию не только о показателях действующего бизнеса, но и об их стоимости (информация о сделках по купле-продаже) и о доходах от обладания ими, найти достаточное количество объектов-аналогов представляется затруднительным. В то же время, при наличии трех-четырех сопоставимых объектов отказ от использования доходного подхода будет не обоснован.

Для дальнейшего сравнительного анализа оцениваемого объекта недвижимости и каждого из объектов-аналогов Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения:

- условия финансирования;
- дата предложения;
- местоположение;
- состояние;
- общая площадь;
- наличие витринных окон (для торговых помещений).

Проведенный анализ оцениваемых объектов недвижимости, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объектов оценки и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно их использование нецелесообразно.

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 оцениваемых объектов недвижимости, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта. Если оцениваемые объекты недвижимости 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 5% (за исключением корректировки на торг), вносятся Оценщиком экспертно, на основании проведенного анализа рынка оцениваемых объектов недвижимости и предоставленной информации от специалистов рынка недвижимости (эксперты аналитических компаний, менеджеры консалтинговых компаний, специалисты агентств недвижимости, риэлторы и т.д.).

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 23. 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 5% Оценщик приводит методологию и сам расчет величины корректировки.

В таблицах ниже представлены выборки и расчет рыночных арендных ставок для помещения шиномонтажа (СТО).

Таблица 24. Выборка объектов-аналогов для формирования арендной ставки для помещения шиномонтажа (СТО)

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Характеристика объектов		Шиномонтаж (номер по экспликации технического паспорта - 1). Площадь: общая 93,3 кв.м. Этажность: 1. Текущее использование: шиномонтаж. Материал стен здания – шлакоблоки. Состояние внутренней и наружной отделки - рабочее. Коммуникации центральные: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.	Гаражный бокс. Площадь: общая 150 кв.м. Этажность: 2. Имеются все коммуникации. Состояние внутренней и наружной отделки - рабочее. Ставка включает НДС.	Гаражный бокс. Площадь: общая 70 кв.м. Этажность: 1. Имеются все коммуникации. Состояние внутренней и наружной отделки - рабочее. Ставка включает НДС.	Гаражный бокс, СТО. Площадь: общая 208,8 кв.м. Этажность: 1. Имеются все коммуникации. Состояние внутренней и наружной отделки - рабочее. Ставка включает НДС.
2	Местоположение объекта		Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194	г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 41	г. Улан-Удэ, ул. Тобольская, д. 157
3	Ставка аренды, в мес	руб./кв.м	-	200	286	192
4	Ставка аренды, в год	руб./кв.м	-	2 400	3 429	2 299
5	Общая площадь	кв.м	93,30	150	70	208,8
6	Состояние (внешний вид)		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
7	Фактическое использование		Шиномонтаж (гаражный бокс, станция технического обслуживания)	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс, станция технического обслуживания
8	Источник информации		Технический паспорт, внешний осмотр	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1202215168	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1081383950	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_208.8_m_1132003059
9	Контактный телефон		-	Дмитрий, 8-914-833-66-87	Денис, 8-983-420-20-30	Елена, 8-902-563-12-63
10	Уторговывание					
11	Корректировки	%	-	-15,8%	-15,8%	-15,8%
12			Поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В данном отчете корректировка по данному фактору принята равной значению -15,8% (величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости-2017, под ред. Л.А.Лейфера "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Н.Новгород, 2017 г.)			
13	Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	2 021	2 887	1 936

Таблица 25. Расчет арендной ставки для Объекта оценки

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																																													
1	Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	2 021	2 887	1 936																																													
2	Внесение корректировок																																																		
3	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные																																													
4	Корректировки	%	-	0%	0%	0%																																													
5	Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	2 021	2 887	1 936																																													
6	Дата предложения		23 апреля 2018 г.	Открытый рынок (выставлен на аренду в текущий момент)	Открытый рынок (выставлен на аренду в текущий момент)	Открытый рынок (выставлен на аренду в текущий момент)																																													
7	Корректировки		-	0%	0%	0%																																													
8	Обоснование корректировки		Все объекты выставлены на открытом рынке на дату оценки, в связи с чем корректировка не вводится.																																																
9	Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 021	2 887	1 936																																													
10	Местоположение объекта		Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194	г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 41	г. Улан-Удэ, ул. Тобольская, д. 157																																													
11	Корректировки	%	-	-9%	-9%	-9%																																													
12	Обоснование корректировки		Местоположение сопоставимых объектов-аналогов несколько не хуже, чем местоположение объекта оценки (по критерию расположения на центральной магистрали города и удаленность от центра города). Применена корректировка для всех объектов аналогов в размере -9% (величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости-2017, под ред. Л.А.Лейфера "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Н.Новгород, 2017 г.) <table><tr><th colspan="7">Таблица 10</th></tr><tr><th colspan="2">ставки</th><th colspan="5">аналог</th></tr><tr><th rowspan="5">объект оценки</th><th>I</th><td>1,00</td><td>1,21</td><td>1,33</td><td>1,66</td><td>2,02</td></tr><tr><th>II</th><td>0,83</td><td>1,00</td><td>1,10</td><td>1,38</td><td>1,67</td></tr><tr><th>III</th><td>0,75</td><td>0,91</td><td>1,00</td><td>1,25</td><td>1,53</td></tr><tr><th>IV</th><td>0,60</td><td>0,73</td><td>0,80</td><td>1,00</td><td>1,22</td></tr><tr><th>V</th><td>0,49</td><td>0,60</td><td>0,66</td><td>0,82</td><td>1,00</td></tr></table>				Таблица 10							ставки		аналог					объект оценки	I	1,00	1,21	1,33	1,66	2,02	II	0,83	1,00	1,10	1,38	1,67	III	0,75	0,91	1,00	1,25	1,53	IV	0,60	0,73	0,80	1,00	1,22	V	0,49	0,60	0,66	0,82	1,00
Таблица 10																																																			
ставки		аналог																																																	
объект оценки	I	1,00	1,21	1,33	1,66	2,02																																													
	II	0,83	1,00	1,10	1,38	1,67																																													
	III	0,75	0,91	1,00	1,25	1,53																																													
	IV	0,60	0,73	0,80	1,00	1,22																																													
	V	0,49	0,60	0,66	0,82	1,00																																													
13	Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-	1 839	2 627	1 761																																													
14	Площадь		93,3	150	114	170																																													
15	Корректировки	%	-	8%	8%	8%																																													
16	Обоснование корректировки		Величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости-2017, под ред. Л.А.Лейфера "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Н.Новгород, 2017 г.																																																

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3							
				Таблица 82									
				Арендная ставка									
				Площадь, кв.м	аналог								
					<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000	
объект оценки				<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46	
				100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35	
				300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23	
				600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	
				1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10	
				1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	
				2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02	
				>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	
17	Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-		1 986		2 837		1 902				
18	Состояние объекта		Рабочее состояние		Рабочее состояние		Рабочее состояние		Рабочее состояние				
19	Корректировка на ремонт здания	%	-		0%		0%		0%				
20	Обоснование корректировки		Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения.										
21	Скорректированная стоимость	руб./кв.м	-		1 986		2 837		1 902				
22	Присвоенные весовые коэффициенты		-		0,333		0,333		0,333				
23	Обоснование присвоенных весов		Объектам аналогам присвоен равный коэффициент, так как они в равной степени сопоставимы с объектом оценки										
24	Рыночная арендная ставка (без учета НДС), в год	руб./кв.м	2 242										

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

Расчет потенциального валового дохода

Так как выделить инфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, будем пользоваться номинальными величинами при расчете. В этом случае прогнозы денежных потоков и прогнозы изменения стоимости объектов недвижимости уже включают инфляционные ожидания.

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учёта потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости.

Общая 100%-ная площадь помещений - это площадь всех помещений, включая полезную и вспомогательную. Полезная площадь помещения - это площадь, фактически используемая для размещения товаров, посетителей и т.п. В справке Бюро технической инвентаризации (БТИ) и паспорте здания эта площадь называется учрежденческая (основная).

Вспомогательная площадь помещения - площадь вспомогательных помещений (санузлов, лестничных клеток и т.п.).

Коммерческая («договорная», «контрактная», «арендуемая площадь») может быть как общей, так и полезной или рассчитанной по любой другой методике в зависимости от способа формирования ставки аренды владельцами недвижимости.

Расчет действительного валового дохода

Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами; выражаются такие потери обычно в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется коэффициентом незанятости, определяемым как отношение величины несданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью). При составлении информационного массива о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

где:

$$V = \frac{K_n \times n_f}{n_o},$$

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю помещений, где в течение определенного срока происходит смена арендаторов;

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока.

Процент недозагрузки принят в размере 19,3% (для объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»).

Расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объектов оценки

Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается как разница между действительным 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).

Сюда же относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если эти расходы по договоренности несет владелец недвижимости.

Оценщику не были предоставлены данные, относительно величины операционных расходов, единственным возможным вариантом учета операционных расходов являются данные о среднерыночной величине операционных расходов по коммерческим помещениям в Республике Бурятия.

В данном отчете процент операционных расходов от потенциального валового дохода принят в размере 13,5% (для объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»).

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 26. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Ед.изм.	Величина
Ставка арендной платы	руб./кв.м	2 242
Общая площадь для сдачи в аренду	кв.м	93,30
Потенциальный валовый доход	руб.	209 166
Потери от недозагрузки и недосдачи	%	19%
Действительный валовый доход	руб.	168 797
Операционные расходы	руб.	28 237
Чистый операционный доход	руб.	140 559
Коэффициент капитализации*		20,83%
Стоимость объекта оценки, без НДС	руб.	674 946

*Расчет коэффициента капитализации на стр. 45 данного Отчета.

3.3. Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки:

1. Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1;

2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства объектов сервисного обслуживания населения. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41., адрес (местоположение): Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 23 апреля 2018 г. с учетом НДС составляет:

15 878 251 (Пятнадцать миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч двести пятьдесят один) рублей.

Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1	АЗС	15 203 305
	Шиномонтаж	674 946
В том числе: Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства объектов сервисного обслуживания населения. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41		9 326 781

4. 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 27. Расчет итоговых весовых коэффициентов для использованных подходов

Критерий	Подход/Баллы	
	Сравнительный	Доходный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	0	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	0	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	0	5
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.	0	5
Общее количество баллов	0	20
	20	
Итоговые весовые коэффициенты	0	1

Таблица 28.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.)	Не применялся (мотивированный отказ)
3	Стоимость Объекта оценки, полученная по доходному подходу (руб.)	15 878 251
4	Удельный вес по затратному подходу	-
5	Удельный вес по сравнительному подходу	-
6	Удельный вес по доходному подходу	1,00
7	Итого рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС 18% (руб.)	15 878 251
8	<i>В том числе стоимость земельного участка, руб.</i>	9 326 781
9	Итого рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС 18% (руб.)	14 878 874
10	Итого рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС 18% округленно (руб.)	14 879 000
11	Итого рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС 18% округленно (руб.)	15 878 000

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

1. Многофункциональная станция технического обслуживания, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,8 кв.м. Инвентарный номер: 03:24:034301. Этажность: 1;

2. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для строительства объектов сервисного обслуживания населения. Площадь: 3000 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 03:24:033906:41., адрес (местоположение): Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194, без учета НДС составляет (округленно):

14 879 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч) рубля,

с учетом НДС:

15 878 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей,

в том числе стоимость земельного участка (округленно):

9 327 000 (Девять миллионов триста двадцать семь тысяч) рублей.

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 отдельно, 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 г. Улан-Удэ по состоянию на дату оценки.

Оценщик

Действительный член СРО

Российское общество оценщиков

_____ Содномова Д.А.

Генеральный директор ООО «НЭКС»

_____ Тобоев А. Н.

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 профессиональными 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

_____ Содномова Д.А.

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



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Содномова Дарима Агвановна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8106 № 109953, выдан 04.07.2007г.

Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Советском р-не г.
Улан-Удэ

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 13 » декабря 2007г., регистрационный № 001927

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » ноября 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0015876 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
№17840B4FC0054

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВЭКС – НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ»			
Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 670047, РБ, г. Улан-Удэ, ул. Саяноной, д. 3б, оф.3			
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, 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): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей (00 копеек)	Не установлен	Не установлена	32 000,00 (Тридцать две тысячи) рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)			
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: в расщорку путем безналчного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в следующем порядке: - первый страховой взнос в размере 16 000 (Шестнадцать тысяч) рублей оплачивается не позднее «25» июля 2017 г. - второй страховой взнос в размере 16 000 (Шестнадцать тысяч) рублей оплачивается не позднее «25» октября 2017 г. г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «22» июля 2017 г.	по «21» июля 2018 г.
Особые условия страхования: 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 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем			

деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) - на 6 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 акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Бурятский филиал:
г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, 28.



Дата выдачи 17/07/2017г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №17840B4FC0065

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - СОДНОМОВА ДАРИМА АГВАНОВНА			
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	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	11 400 (Одиннадцать тысяч четыреста) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,038%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	- первый страховой взнос в размере 5 700 (Пять тысяч семьсот) рублей оплачивается не позднее «17» ноября 2017 г., - второй страховой взнос в 5 700 (Пять тысяч семьсот) рублей оплачивается не позднее «17» февраля 2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «13» ноября 2017 г.	по «12» ноября 2018 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 3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

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 САО «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 САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Бурятский филиал, г. Улан-Удэ, ул.Геологическая, д. 28

От имени Страховщика:

М.П.  А.А. Синько/

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи 09 ноября 2017 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003830-1

« 16 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Содномовой Дариме Агвановне

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

от « 16 » февраля 20 18 г. № 50

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » февраля 20 21 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на получение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 321



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 876219

Настоящий диплом выдан
Дариме Содномовой

в том, что он(а) с **01** ноября 2004 г. по **28** мая 2005 г.
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) **Московском**
международном институте экономики
и информатики, финансов и права
по программе профессиональной переподготовки
"**Оценка стоимости предприятия**
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от **28** мая 2005 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Содномовой**

Дариме Содномовой
на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**
стоимости предприятия (бизнеса)



Город **Москва**

МФР Москва, 2005

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

21/780 40704

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

13.02.2012 № 03/201/12-9056

В.1

1		Кадастровый номер 03:24:033906:41		2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
Общие сведения							
4		Предельные номера: 03:24:033906:40		6			
5		—		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.09.2008			
7							
Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир Жилой дом. Участок находится примерно в 730 м от ориентира по направлению на запад.							
Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гусиноозерская, дом 9/3							
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
8.2	—	весь	—	—	—	—	—
9							
Разрешенное использование: Для строительства объектов сервисного обслуживания населения							
10							
Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11		Площадь: 3000 +/- 19 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 3082860	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1027.62	14
							Система координат: СК кадастрового округа, зона 4
Сведения о правах:							
15		Правообладатель		Вид права			
		Нифонтов Александр Геннадьевич		собственность			
16		Особые отметки: —		Особые отметки			
17		—		—			
18		Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1			
				Номера образованных участков: 03:24:033906:41, 03:24:033906:42			
				18.2			
				Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
				18.3			
				Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 03:24:033906:40			

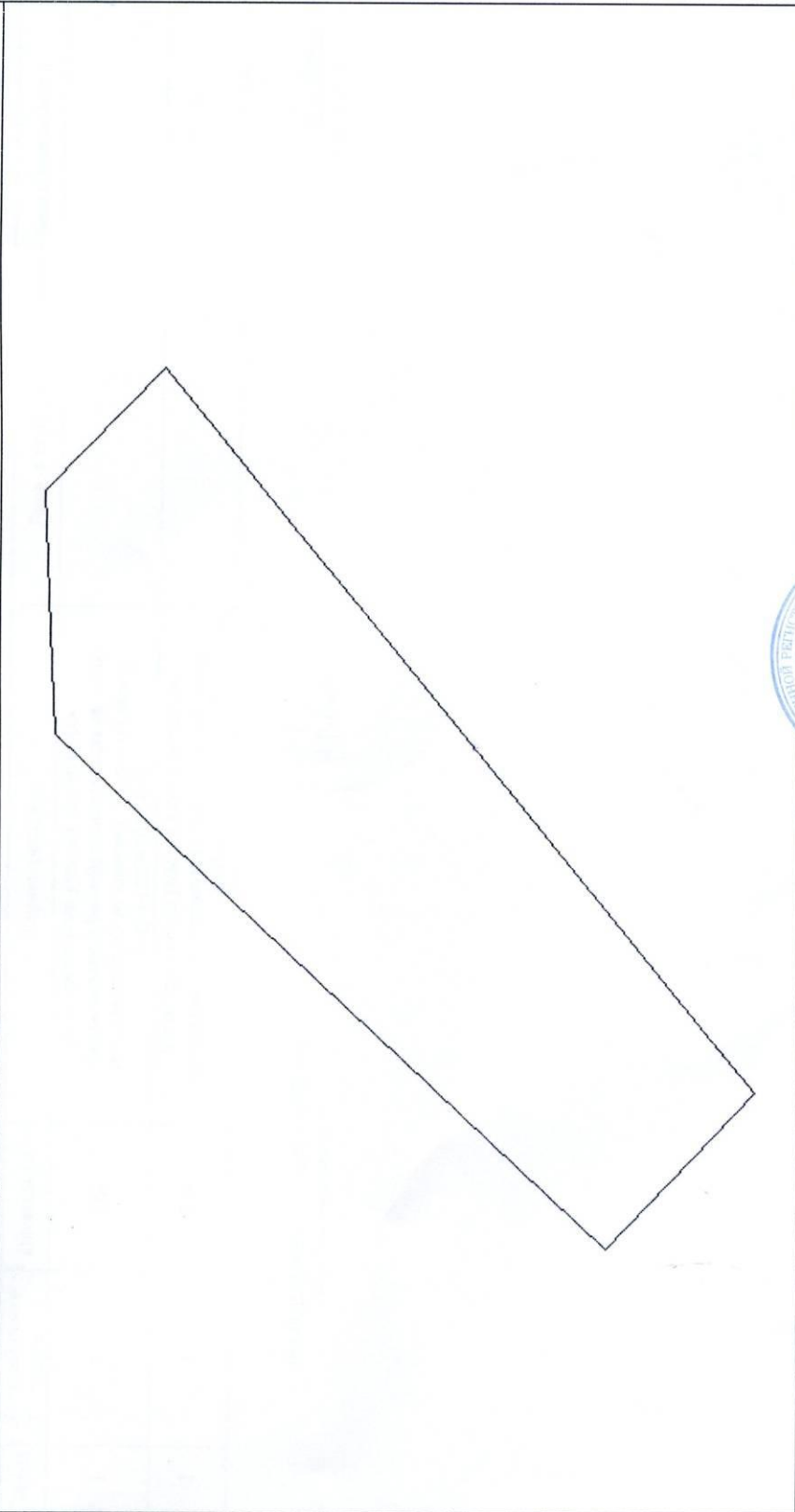


инженер отдела подготовки сведений
(наименование должности)

Н.Г. Бадмаева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
13.02.2012 № 03/201/12-9056

В.2

1	Кадастровый номер 03:24:033906:41	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:700				

Условные знаки: —



инженер отдела подготовки сведений
(наименование должности)

Н.Г. Бадмаева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 13.02.2012 № 03/201/12-9056

1		Кадастровый номер 03:24:033906:41				2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях									
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения				
4	1	1	164	Часть земельного участка занята объектом недвижимости. Многофункциональная станция технического обслуживания. Условный номер 03-03-01/259/2011-047	—				
	2	2	276	Часть земельного участка занята объектом недвижимости. Резервуары. Инвентарный номер 3001/p	—				

инженер отдела подготовки сведений
 (наименование должности)

Н.Г. Бадаева
 (инициалы, фамилия)

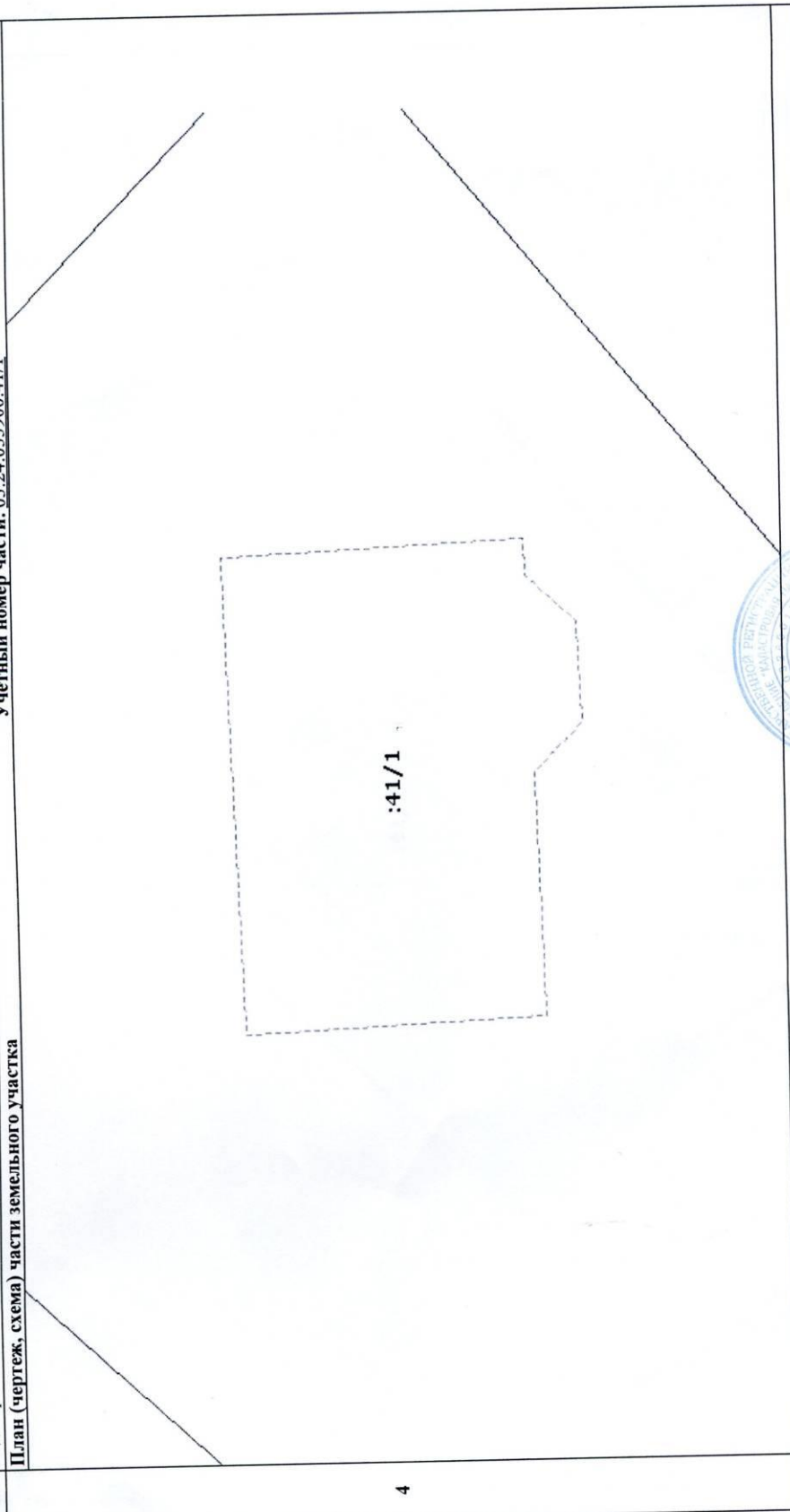


В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

13.02.2012 № 03/2011/12-9056

1	Кадастровый номер 03:24:033906:41	2	Лист № 4	3	Всего листов 5
	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 03:24:033906:41/1			



5 Масштаб 1:200

инженер отдела подготовки сведений
(наименование должности)



Н.Г. Бадмаева
(инициалы, фамилия)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

13.02.2012 № 03/201/12-9056

1	Кадастровый номер 03:24:033906:41	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Учетный номер части: 03:24:033906:41/2					
5	Масштаб 1:300				



инженер отдела подготовки сведений
(наименование должности)

Н.Г. Бадмаева
(инициалы, фамилия)

АУ РБ "Гостехинвентаризация - Республиканское БТИ"
(наименование бюро технической инвентаризации)
Улан-Удэнский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание (часть здания)

Наименование: Многофункциональная станция технического обслуживания
(основное назначение)

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

Адрес (местоположение):

Регион Республика Бурятия

Район

Город (др. поселение) г. Улан-Удэ

Район города Октябрьский

Улица Бабушкина, № 194

Инвентарный номер	3001/р					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на: 17 декабря 2010 г.
Дата выдачи технического паспорта: _____

СОГЛАСОВАНО

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

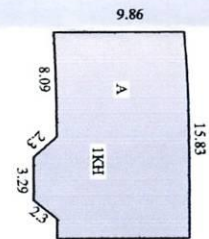


Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
АУ РБ "Гостехинвентаризация - Республиканское БТИ", Улан-Удэнский филиал	
начальник филиала	
Панкратова С.Г.	
Представитель (должность, ФИО)	подпись



см. участок

см. участок



Г14 Г15

см. участок

Г1 Г2 Г3 Г4 Г5 Г6 Г7 Г8 Г9 Г10 Г11 Г12

Г13

1 67.92

дорога

улица Бабюшкина

АУРР "ГОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БТИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ				Инв. № 3001/Р
Поэтажный план лит "А" по ул. ул. Бабюшкина, 194 (м.к. Г. Улан-Удэ)				М1:500
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись	
17.10.10	Техник	Тарасова М.Г.	24	
17.10.10	Проверил	Инкинина А.М.		

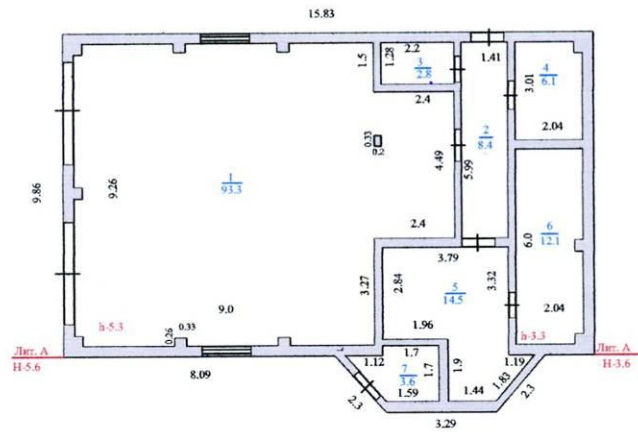
IV. Общие сведения

Назначение Многофункциональная
станция технического
обслуживания
Использование по назначению
Год постройки 2010
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
<i>Литера А Многофункциональная станция технического обслуживания</i>					
А	Основное строение	$9,86 \times 9,3$	91,7	5,6	514
А	Основное строение	$9,86 \times 6,53 + 8,2$	72,6	3,6	261
Итого по литере А			164,3		775
Итого по зданию (Литера А Многофункциональная станция технического обслуживания)			164,3		775

Литера	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6



АУРБ "ГОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БТИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Инв. № 3001/р
Поэтажный план лит "А" по ул. ул. Бабушкина, 194 (п.к. Г. Улан-Удэ)			М1:200
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
17.10.10	Техник	Тарасова М.Г.	
17.10.10	Проверил	Инкижинова А.М.	

VI. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м ²				Высота помещения по внутреннему обмеру, м
						Общая	Основная	Вспомогательная	Подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	A	1		1	Шиномонтаж	93,3	93,3			5,3
				2	Коридор	8,4		8,4		3,3
				3	Санузел	2,8		2,8		
				4	Подсобное	6,1		6,1		
				5	Операторская	14,5	14,5			
				6	Помещение	12,1		12,1		
				7	Помещение	3,6		3,6		
Итого:						140,8	107,8	33	0	

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Основное строение. Многофункциональная станция технического обслуживания
Год постройки: 2010 Группа капитальности: Число этажей: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Бетонные блоки	хорошее					
2	Стены и перегородки	Шлакоблоки	хорошее					
3	Перекрытия и покрытия, кровля	Железобетонные блоки	хорошее					
4	Полы	Бетонные	хорошее					
5	Окна и двери	ПВХ, металлические, простые	хорошее					
6	Отделочные работы	Штукатурка	хорошее					
7	Внутренние санитарно-технические устройства	да	хорошее					
8	Прочие работы	нет	-					
Итого								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \text{---} = 5$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Год постройки: Группа капитальности: Число этажей:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \text{---} =$

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

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	Удельный вес с поправкой		
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 износа
1	2	3	4
1	Забор	Металлические	5%

Х. 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	Действит. стоимость, руб.
						Поправка на год оценки	Удельный вес части здания					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
В ценах 2010 года												
A	Основное строение			Объем					775	972703	5	924067
Климатическая *1.06												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г1	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г2	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г3	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г4	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г5	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г6	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г7	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г8	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г9	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г10	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г11	Резервуар			Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г12	Резервуар	2	134з	Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г13	Резервуар	2	134з	Объект					1	83087	5	78932
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												
Г14	Выгребная яма	2	134и	Объект					1	139482	5	132508
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.) * 0,98 * 1,63(1990г.)) * 1.64												

АУ
РЕ
УЛДата
7.10.11
7.10.11

Г15	Выгребная яма			Объект					1	139482	5	132508
Климатическая *1.05												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.)*0,98*1,63(1990г.)) *1.64												
I	Забор			Длина					67,92	154803	5	147063
Климатическая *1.02												
Коэффициент на 1990 год (1,03(1983г.)*0,98*1,63(1990г.)) *1.64												

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
2010	972703	924067	1359095	1291132	154803	147063	2486601	2362262

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	17.12.2010	1:500	1	
2	Позтажный план дома	17.12.2010	1:100	1	
3	Технический паспорт	17.12.2010		11	

Дата выполнения работ	Исполнители			Проверил (бригадир)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.12.2010	Техник	Тарасова М.Г.		Инкижинова А. М.	

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.
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.

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



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ
ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001
e-mail: info@buriatia.arbitr.ru, web-site: <http://buriatia.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о признании сделки должника недействительной и применении последствий
недействительности ничтожной сделки

г. Улан-Удэ

03 августа 2016 года

Дело № А10-5943/2015

Резолютивная часть определения объявлена 27 июля 2016 года

Полный текст определения изготовлен 03 августа 2016 года

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Бурлакова М.Н.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Архинчевой Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного кредитора должника –
Нифонтова Александра Геннадьевича (ОГРНИП 304032312000073, ИНН 032500408513; дата
и место рождения: 05.04.1954, г. Улан-Удэ; адрес: г. Улан-Удэ, ул. Намжилова, д.7, кв.6)
Астен Татьяны Георгиевны о признании сделок по отчуждению должником недвижимого
имущества недействительными и о применении последствий недействительности сделки,
при участии в судебном заседании:

от заявителя: Путилова Е.С., представитель по доверенности от 20.05.2016;

от должника: Арьяев Е.И., представитель по доверенности от 21.12.2015;

от ФНС России: Шарбунаев Р.Д., представитель по доверенности от 01.04.2016;

от ПАО «Сбербанк России»: Юранева Ж.А., представитель по доверенности от 11.07.2014;

от финансового управляющего: Ербанов Р.Р., предъявлен паспорт;

установил:

Астен Татьяна Георгиевна обратилась в Арбитражный суд Республики Бурятия с
заявлением о признании индивидуального предпринимателя Нифонтова Александра
Геннадьевича несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 12 октября 2015 года заявление принято к производству.

Определением суда от 04 февраля 2016 года требования Астен Татьяны Георгиевны признаны обоснованными, в отношении должника - Нифонтова Александра Геннадьевича введена процедура реструктуризация долгов гражданина. Финансовым управляющим должника утвержден Ербанов Руслан Романович.

01 марта 2016 года в канцелярию суда поступило заявление конкурсного кредитора Астен Татьяны Георгиевны о признании недействительными сделок должника по отчуждению следующего недвижимого имущества:

здание (нежилое) здание (нежилое здание), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:09:760101:256, площадь: 22,5 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, в 1 км на юг от железнодорожного переезда в с. Большая Речка;

земельный участок (для размещения АЗС), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:14:110141:5, площадь: 9339 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Мухоршибирский район, с. Мухоршибирь, ул. Ленина, дом №1 установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, находится примерно в 62 м. от ориентира по направлению на северо-восток;

здание автозаправочной станции, кадастровый (или условный) номер объекта: 03:06:000000:8201, площадь: 22,7 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км а/д Улан-Удэ-Кижинга;

земельный участок (земли населённых пунктов - для размещения АЗС), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:06:210115:5, площадь: 2669 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км автомобильной дороги Улан-Удэ-Кижинга;

земельный участок (земли населённых пунктов - для строительства объектов сервисного обслуживания населения), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:24:033906:41, площадь: 3000 кв.м., почтовый адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гусиноозерская, дом 9/3, участок находится в 730 м на запад от ориентира (жилой дом);

многофункциональная станция технического обслуживания, кадастровый (условный) номер 03:24:034301:531, площадь 140,8 кв.м., адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом 194;

просит признать названные сделки недействительными на основании пункта 2 статьи 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», применить последствия недействительности указанных сделок должника по отчуждению указанного недвижимого имущества.

Определением Арбитражного суда Республики Бурятия от 09.03.2016 к участию в обособленном споре в качестве ответчика привлечена Гомбоева Элеонора Николаевна.

Определением Арбитражного суда Республики Бурятия от 19.04.2016 к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено ПАО «Сбербанк России».

В обоснование заявления указано, что должник, не желая исполнять денежные обязательства перед кредитором, совершил сделки по отчуждению принадлежащих ему объектов недвижимости в собственность Гомбоевой Э.Н., которая является по отношению к должнику заинтересованным лицом. В мае 2014 года на праве собственности за Гомбоевой Э.Н. зарегистрированы следующие объекты недвижимости, ранее принадлежавшие должнику: - здание (нежилое здание), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:09:760101:256, площадь: 22,5 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, в 1 км на юг от железнодорожного переезда в с. Большая Речка; - земельный участок (для размещения АЗС), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:14:110141:5, площадь: 9339 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Мухоршибирский район, с. Мухоршибирь, ул. Ленина, дом №1 установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, находится примерно в 62 м. от ориентира по направлению на северо-восток. В июне 2015 года зарегистрированы на праве собственности за Гомбоевой Э.Н. следующие объекты недвижимости, ранее принадлежавшие должнику: здание автозаправочной станции, кадастровый (или условный) номер объекта: 03:06:000000:8201, площадь: 22,7 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км а/д Улан-Удэ-Кижинга; земельный участок (земли населённых пунктов - для размещения АЗС), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:06:210115:5, площадь: 2669 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км автомобильной дороги Улан-Удэ-Кижинга; земельный участок (земли населённых пунктов - для строительства объектов сервисного обслуживания населения), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:24:033906:41, площадь: 3000 кв.м., почтовый адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гусиноозёрская, дом 9/3, участок находится в 730 м на запад от ориентира (жилой дом); многофункциональная станция технического обслуживания, кадастровый (условный) номер 03:24:034301:531, площадь 140.8 кв.м., адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194. Сделки с вышеуказанным недвижимым имуществом соответствуют признакам подозрительной сделки должника, указанным в статье 61.2. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», так как совершены с заинтересованным лицом в период наличия задолженности Нифонтова А.Г. по денежному обязательству перед заявителем.

В ходе судебного разбирательства заявитель уточнил заявленные требования, просит:

1) признать недействительным договор купли-продажи здания автозаправочной станции и земельного участка от 15.05.2014, заключенный между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной о передаче в собственность Гомбоевой следующих объектов недвижимости:

- земельный участок (земли населённых пунктов - для размещения АЗС), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:06:210115:5, площадь: 2669 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км автомобильной дороги Улан-Удэ-Кижинга;

- здание автозаправочной станции, кадастровый (или условный) номер объекта: 03:06:000000:8201, площадь: 22,7 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км а/д Улан-Удэ-Кижинга.

Применить последствия недействительности договора купли-продажи здания автозаправочной станции и земельного участка от 15.05.2014, заключенного между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной:

- обязать Гомбоеву Э. Н. освободить земельный участок и здание автозаправочной станции в течение 10 дней с даты вступления определения суда в законную силу;

- обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия зарегистрировать право собственности Нифонтова Александра Геннадьевича на земельный участок (земли населённых пунктов - для размещения АЗС), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:06:210115:5, площадь: 2669 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км автомобильной дороги Улан-Удэ-Кижинга и здание автозаправочной станции, кадастровый (или условный) номер объекта: 03:06:000000:8201, площадь: 22,7 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км а/д Улан-Удэ-Кижинга.

2) Признать недействительным договор дарения земельного участка от 01.04.2014 заключенный между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной о передаче в собственность Гомбоевой Элеаноры Николаевны следующего объекта недвижимости:

- земельный участок (для размещения АЗС), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:14:110141:5, площадь: 9339 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Мухоршибирский район, с. Мухорщибирь, ул. Ленина, дом №1 установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, находится примерно в 62 м. от ориентира по направлению на северо-восток.

Применить последствия недействительности договора дарения земельного участка от 01.04.2014 заключенного между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной:

- обязать Гомбоеву Э. Н. освободить земельный участок в течение 10 дней с даты вступления определения суда в законную силу;

- обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия зарегистрировать право собственности Нифонтова Александра Геннадьевича на земельный участок (для размещения АЗС), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:14:110141:5, площадь: 9339 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Мухоршибирский район, с. Мухоршибирь, ул. Ленина, дом №1 установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, находится примерно в 62 м. от ориентира по направлению на северо-восток.

3) Признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества №03-014 от 21.03.2014 заключенный между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной о передаче в собственность Гомбоевой Элеоноры Николаевны следующего объекта недвижимости:

- здание (нежилое здание), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:09:760101:256, площадь: 22,5 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, в 1 км на юг от железнодорожного переезда в с. Большая Речка.

Применить последствия недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества №03-014 от 21.03.2014 заключенного между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной:

- обязать Гомбоеву Э. Н. освободить здание (нежилое здание) в течение 10 дней с даты вступления определения суда в законную силу;

- обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия зарегистрировать право собственности Нифонтова Александра Геннадьевича на здание (нежилое здание), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:09:760101:256, площадь: 22,5 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, в 1 км на юг от железнодорожного переезда в с. Большая Речка.

4) Признать недействительным договор купли-продажи многофункциональной станции технического обслуживания с земельным участком №03-02 от 21.03.2014 заключенный между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной о передаче в собственность Гомбоевой Элеоноры Николаевны следующих объектов недвижимости:

- земельный участок (земли населённых пунктов - для строительства объектов сервисного обслуживания населения), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:24:033906:41, площадь: 3000 кв.м., почтовый адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гусиноозёрская, дом 9/3, участок находится в 730 м на запад от ориентира (Жилой дом);

- многофункциональная станция технического обслуживания, кадастровый (условный) номер 03:24:034301:531, площадь 140.8 кв.м., адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194.

Применить последствия недействительности договора купли-продажи многофункциональной станции технического обслуживания с земельным участком №03-02 от 21.03.2014 заключенного между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной:

- обязать Гомбоеву Э. Н. освободить земельный участок и многофункциональную станцию технического обслуживания в течение 10 дней с даты вступления определения суда в законную силу;

- обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия зарегистрировать право собственности Нифонтова Александра Геннадьевича на земельный участок (земли населённых пунктов - для строительства объектов сервисного обслуживания населения), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:24:033906:41, площадь: 3000 кв.м., почтовый адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гусиноозёрская, дом 9/3, участок находится в 730 м на запад от ориентира (Жилой дом) и многофункциональную станцию технического обслуживания, кадастровый (условный) номер 03:24:034301:531, площадь 140.8 кв.м., адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194.

Определением Арбитражного суда Республики Бурятия от 19.04.2016 на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнение предмета заявленных требований арбитражным судом принято.

ПАО «Сбербанк России» в материалы дела представлен отзыв, из содержания которого следует что в случае признания сделок между Нифонтовым А.Г. и Гомбоевой Э.Н. недействительными и применения последствий недействительности сделок, право залога банка сохранится в силу статьи 353 Гражданского кодекса Российской Федерации.

К судебному заседанию от заявителя поступили письменные объяснения, в которых указано, что в соответствии с пунктом 13 статьи 14 Федерального закона от 29.06.2015 N 154-ФЗ "Об урегулировании особенностей несостоятельности (банкротства) на территориях

Республики Крым и города федерального значения Севастополя и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" абзац второй пункта 7 статьи 213.9 и пункты 1 и 2 статьи 213.32 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" применяются к совершенным с 1 октября 2015 года сделкам граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями. Сделки указанных граждан, совершенные до 1 октября 2015 года с целью причинить вред кредиторам, могут быть признаны недействительными на основании статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию финансового управляющего или конкурсного кредитора (уполномоченного органа) в порядке, предусмотренном пунктами 3 - 5 статьи 213.32 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". То есть, сделки совершенные до 01 октября 2015 года подлежат признанию недействительными на основании статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации по правилам законодательства о банкротстве. По смыслу статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации под злоупотреблением правом понимается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав. Согласно пункту 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III. 1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" цель причинения вреда имущественным интересам кредиторам предполагается, если должник на момент совершения сделок отвечает признакам неплатежеспособности и сделки совершены в отношении заинтересованного лица. Применительно к решению Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 27 января 2015 года вред имущественным интересам кредиторов причинен тем, что вследствие совершения подозрительных сделок решение суда до сих пор не исполнено. Цель совершения оспариваемых сделок - уклонение от погашения задолженности и причинение вреда кредитору Астён Т.Г.

В судебном заседании представитель заявителя поддерживает заявленные требования в полном объеме. Пояснил, что сделки между Нифонтовым А.Г. и Гомбоевой Э.Н. оспариваются заявителем на основании пункта 2 статьи 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», а также статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Представитель должника в судебном заседании возражает против удовлетворения заявленных требований. Признает, что Нифонтов А.Г. и Гомбоева Э.Н. являются заинтересованными лицами, однако полагает, что заявителем не доказано наличие

неплатежеспособности должника, а также причинение вреда имущественным правам кредиторов.

Представитель ФНС России, финансовый управляющий в судебном заседании поддерживают заявленные требования.

Представитель ПАО «Сбербанк России» в судебном заседании возражает против удовлетворения заявленных требований.

Изучив материалы дела, исследовав и оценив представленные документы и доказательства, заслушав мнение лиц, участвующих в деле, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Как установлено в ходе судебного разбирательства 21.03.2014 между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной заключен договор купли-продажи многофункциональной станции технического обслуживания с земельным участком № 03-02, согласно которому должник передал в собственность Гомбоевой Э.Н. следующие объекты недвижимости:

- многофункциональную станцию технического обслуживания, расположенную по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №194, кадастровый (условный) номер 03-03-01/259/2011-047, площадью 140,8 кв.м.:

- земельный участок (земли населённых пунктов - для строительства объектов сервисного обслуживания населения), кадастровый (условный) номер объекта: 03:24:033906:41, площадь: 3000 кв.м., почтовый адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гусиноозерская, дом 9/3, участок находится в 730 м на запад от ориентира (жилой дом);

21.03.2014 между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 03-014, по условиям которого должник передал в собственность Гомбоевой Э.Н. объект недвижимости:

- здание (нежилое здание), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:09:760101:256, площадь: 22,5 кв.м., расположенный по адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, в 1 км на юг- от железнодорожного переезда в с. Большая Речка.

01.04.2014 между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной заключен договор дарения земельного участка, в соответствии с которым должник подарил Гомбоевой Э.Н. земельный участок, расположенный по адресу: Республика Бурятия, Мухоршибирский район, с. Мухоршибирь, ул. Ленина, дом 1, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, находится

примерно в 62 м. от ориентира по направлению на северо-восток, площадью 9339 кв.м., предназначенный для размещения автозаправочной станции, кадастровый номер 03:14:110141:5.

15.05.2014 года между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной заключен договор купли-продажи здания автозаправочной станции и земельного участка, в соответствии с которым должник передал в собственность Гомбоевой Э.Н. объект недвижимости:

- здание автозаправочной станции, кадастровый (или условный) номер объекта: 03:06:000000:8201, площадь: 22,7 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км автомобильной дороги Улан-Удэ-Кижинга;

- земельный участок (земли населённых пунктов - для размещения АЗС), кадастровый (или условный) номер объекта: 03:06:210115:5, площадь: 2 669 кв.м., адрес объекта: Россия, Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км автомобильной дороги Улан-Удэ-Кижинга.

В соответствии с пунктом 2 статьи 61.2. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка). Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица, либо направлена на выплату (выдел) доли (пая) в имуществе должника учредителю (участнику) должника в связи с выходом из состава учредителей (участников) должника, либо совершена при наличии одного из следующих условий:

стоимость переданного в результате совершения сделки или нескольких взаимосвязанных сделок имущества либо принятых обязательства и (или) обязанности составляет двадцать и более процентов балансовой стоимости активов должника, а для

кредитной организации - десять и более процентов балансовой стоимости активов должника, определенной по данным бухгалтерской отчетности должника на последнюю отчетную дату перед совершением указанных сделки или сделок;

должник изменил свое место жительства или место нахождения без уведомления кредиторов непосредственно перед совершением сделки или после ее совершения, либо скрыл свое имущество, либо уничтожил или искажил правоустанавливающие документы, документы бухгалтерской и (или) иной отчетности или учетные документы, ведение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации, либо в результате ненадлежащего исполнения должником обязанностей по хранению и ведению бухгалтерской отчетности были уничтожены или искажены указанные документы;

после совершения сделки по передаче имущества должник продолжал осуществлять пользование и (или) владение данным имуществом либо давать указания его собственнику об определении судьбы данного имущества.

В силу разъяснений, содержащихся в пунктах 5-7, 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", пункт 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве предусматривает возможность признания недействительной сделки, совершенной должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (подозрительная сделка).

В силу этой нормы для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств:

а) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов;
б) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов;

в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки (с учетом пункта 7 настоящего Постановления).

В случае недоказанности хотя бы одного из этих обстоятельств суд отказывает в признании сделки недействительной по данному основанию.

При определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу абзаца тридцать второго статьи 2 Закона о банкротстве под ним понимается уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приведшие или могущие привести к

полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

Согласно абзацам второму - пятому пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если налицо одновременно два следующих условия:

- а) на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества;
- б) имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Установленные абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве презумпции являются опровержимыми - они применяются, если иное не доказано другой стороной сделки.

При определении наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества следует исходить из содержания этих понятий, данного в абзацах тридцать третьем и тридцать четвертом статьи 2 Закона о банкротстве. Для целей применения содержащихся в абзацах втором - пятом пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве презумпций само по себе наличие на момент совершения сделки признаков банкротства, указанных в статьях 3 и 6 Закона, не является достаточным доказательством наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества.

В силу абзаца первого пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве предполагается, что другая сторона сделки знала о совершении сделки с целью причинить вред имущественным правам кредиторов, если она признана заинтересованным лицом (статья 19 этого Закона) либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника. Данные презумпции являются опровержимыми - они применяются, если иное не доказано другой стороной сделки.

При решении вопроса о том, должна ли была другая сторона сделки знать об указанных обстоятельствах, во внимание принимается то, насколько она могла, действуя разумно и проявляя требующуюся от нее по условиям оборота осмотрительность, установить наличие этих обстоятельств.

При определении соотношения пунктов 1 и 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве судам надлежит исходить из следующего.

Если подозрительная сделка была совершена в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия этого заявления, то для признания ее

недействительной достаточно обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в связи с чем наличие иных обстоятельств, определенных пунктом 2 данной статьи (в частности, недобросовестности контрагента), не требуется.

Если же подозрительная сделка с неравноценным встречным исполнением была совершена не позднее чем за три года, но не ранее чем за один год до принятия заявления о признании банкротом, то она может быть признана недействительной только на основании пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве при наличии предусмотренных им обстоятельств (с учетом пункта 6 настоящего Постановления).

Судом в случае оспаривания подозрительной сделки проверяется наличие обоих оснований, установленных как пунктом 1, так и пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Как следует из материалов дела оспариваемые сделки купли-продажи, дарения совершены не позднее чем за три года, но не ранее чем за один год до принятия арбитражным судом заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) (12.10.2015).

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (часть 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с абзацем 34 статьи 2 Закона о банкротстве неплатежеспособность - прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. При этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано иное.

Решением Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 27.01.2015 по делу № 2-5/2015 с Нифонтова Александра Геннадьевича в пользу Астен Татьяны Георгиевны взыскана сумма займа в размере 7 200 000 руб., проценты за пользование займом в сумме 2 700 000 руб., всего 9 900 000 руб.

Данное решение вступило в законную силу 04.03.2015.

Из содержания названного судебного акта следует, что по условиям договора займа, заключенного между Астён Е.М. (займодавец) и Нифоновым А.Г. (заемщик), последним подлежали выплате проценты за пользование займом за период с 02.03.2012 по 02.04.2014, то есть за 25 месяцев в сумме 3 000 000 руб. Из подлежащей выплате суммы ответчик выплатил 300 000 руб., следовательно долг по процентам составил 2 700 000 руб.

Согласно пункту 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего

дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Таким образом, судебным актом суда общей юрисдикции преюдициально установлено, что по состоянию на даты совершения оспариваемых сделок должник имел неисполненные денежные обязательства перед кредитором Астен Т.Г., являющейся наследницей Астён Е.М. и предъявившей требования к должнику в судебном порядке.

Исполнение денежных обязательств по договору займа прекращено Нифонтовым А.Г. в марте 2012 года.

Доказательств обратного суду не представлено.

С учетом изложенного арбитражный суд признает установленным, что на момент совершения оспариваемых сделок должник отвечал признаку неплатежеспособности.

Как следует из материалов дела и не оспаривается представителем должника Нифонтов А.Г. и Гомбоева Э.Н. состоят в гражданском браке, имеют общих детей.

В силу пунктов 1,3 статьи 19 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в целях настоящего Федерального закона заинтересованными лицами по отношению к должнику признаются:

лицо, которое в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции" входит в одну группу лиц с должником;

лицо, которое является аффилированным лицом должника.

Заинтересованными лицами по отношению к должнику-гражданину признаются его супруг, родственники по прямой восходящей и нисходящей линии, сестры, братья и их родственники по нисходящей линии, родители, дети, сестры и братья супруга.

В силу пунктов 7, 8 части 1 статьи 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции" группой лиц признается совокупность физических лиц и (или) юридических лиц, соответствующих одному или нескольким признакам из следующих признаков:

физическое лицо, его супруг, родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры;

- лица, каждое из которых по какому-либо из указанных в [пунктах 1 - 7](#) настоящей части признаку входит в группу с одним и тем же лицом, а также другие лица, входящие с любым из таких лиц в группу по какому-либо из указанных в [пунктах 1 - 7](#) настоящей части признаку.

Из представленных в материалы дела актов о рождении № 159 от 29.01.1998, №546 от 03.04.1995 следует, что Нифонтов А.Г. и Гомбоева Э.Н. имеют совместных детей.

С учетом приведенных правовых норм арбитражный суд признает установленным, что Нифонтов А.Г. и Гомбоева Э.Н. входят в одну группу лиц и являются заинтересованными лицами по отношению друг к другу.

Таким образом, цель причинения вреда имущественным правам кредиторов заключением оспариваемых сделок между должником, отвечающим признаку неплатежеспособности, и Гомбоевой Э.Н., являющейся заинтересованным лицом по отношению к должнику, заявителем доказана.

В результате совершения Нифонтовым А.Г. оспариваемых сделок произошло уменьшение размера имущества должника, что привело к полной или частичной утрате возможности кредитора Астён Т.Г. получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет данного имущества.

Учитывая, что Гомбоева Э.Н. является заинтересованным лицом по отношению к Нифонтову А.Г., суд также признает доказанным, что ей было известно о цели причинения вреда имущественным правам кредиторов, об ущемлении интересов кредиторов должника оспариваемыми сделками, а также о признаках неплатежеспособности должника.

Таким образом, совокупность обстоятельств, перечисленных в пункте 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63, материалами дела доказана.

В соответствии с пунктом 13 статьи 14 Федерального закона от 29.06.2015 N 154-ФЗ "Об урегулировании особенностей несостоятельности (банкротства) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" абзац второй пункта 7 статьи 213.9 и пункты 1 и 2 статьи 213.32 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" применяются к совершенным с 1 октября 2015 года сделкам граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями. Сделки указанных граждан, совершенные до 1 октября 2015 года с целью причинить вред кредиторам, могут быть признаны недействительными на основании статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию финансового управляющего или конкурсного кредитора (уполномоченного органа) в порядке, предусмотренном пунктами 3 - 5 статьи 213.32 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Как следует из материалов дела, Нифонтов А.Г. прекратил деятельность в качестве индивидуального предпринимателя 15.10.2015.

Следовательно, в период совершения оспариваемых сделок должник являлся индивидуальным предпринимателем и его сделки могут оспариваться на основании главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Заявителем указано также на применении статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации к оспариваемым сделкам.

Абзацем 4 пункта 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что то наличие в [Законе](#) о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок, предусмотренных [статьями 61.2 и 61.3](#), само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную ([статьи 10 и 168](#) ГК РФ), в том числе при рассмотрении требования, основанного на такой сделке.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент совершения оспариваемой сделки, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Пунктом 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 № 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)", разъяснено следующее: исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами ([пункт 1 статьи 10](#) ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности направленная на уменьшение конкурсной массы сделка по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам.

Согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна,

если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В силу пунктов 1, 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Оценивая довод заявителя о наличии злоупотребления правом со стороны Нифонтова А.Г. и Гомбоевой Э.Н. при заключении заинтересованными лицами оспариваемых сделок, арбитражный суд отмечает, что из содержания решения Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 27.01.2015 следует, что в ходе судебного разбирательства в суде общей юрисдикции по иску Астён Т.Г. должник отрицал факт получения им денежных средств от Астён Е.М., а также факт выдачи расписки в получении денег.

Как следует из документов, представленных в ходе судебного разбирательства по настоящему обособленному спору, 27.04.2014 между ОАО «Сбербанк России» и Нифонтовым А.Г. заключен договор ипотеки № 12/8601/0198/184/14301 (далее – договор).

Согласно пункту 1.2. договора предметом залога является:

а) здание автозаправочной станции, назначение: нежилое, площадью 22,7 кв.м., инвентарный номер: 15, Литер: А, этажность:1, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км. автомобильной дороги Улан-Удэ - Кижинга, кадастровый номер объекта 03:06:000000:8201.

б) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения АЗС, площадью 2 669 кв.м., расположенный по адресу: Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км. автомобильной дороги Улан-Удэ - Кижинга, кадастровый номер 03:06:210115:5;

В силу пункта 1.4. договора оценочная стоимость указанного в пункте 1.2. (а) договора объекта недвижимости устанавливается сторонами в сумме 14 100 000 руб.

В силу пункта 1.5. договора оценочная стоимость указанного в пункте 1.2. (б) договора устанавливается сторонами в сумме 163 068,72 руб.

Вместе с тем, в оспариваемом договоре купли-продажи здания автозаправочной станции и земельного участка от 15.05.2014 Нифонтов А.Г. и Гомбоева Э.Н. определили общую стоимость названного имущества в размере 300 000 руб.

16.12.2013 между ОАО «Сбербанк России» и Нифонтовым А.Г. заключен договор ипотеки № 12/8601/0198/006/13302 (далее – договор).

Согласно пункту 1.2. договора предметом залога является:

а) многофункциональная станция технического обслуживания площадью 140,8 кв.м., назначение: нежилое, расположенная по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом № 194, кадастровый номер объекта 03:24:034301:531;

б) земельный участок для строительства объектов сервисного обслуживания населения площадью 3 000 кв.м., расположенный по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гусиноозерская, дом 9/3, находящегося в 730 метрах на запад от ориентира (жилой дом), кадастровый номер объекта 03:4:033906:41;

В силу пункта 1.4. договора оценочная стоимость указанного в пункте 1.2. (а) договора объекта недвижимости устанавливается сторонам в сумме 16 470 888 руб.

В силу пункта 1.5. договора оценочная стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.2. (б) договора устанавливается сторонами в сумме 429 112 руб.

В то же время в оспариваемом договоре купли-продажи многофункциональной станции технического обслуживания с земельным участком № 03-02 от 21.03.2014 Нифонтов А.Г. и Гомбоева Э.Н. определили общую стоимость названного имущества в размере 300 000 руб.

Учитывая данные обстоятельства, а также принимая во внимание заинтересованность Гомбоевой Э.Н. по отношению к должнику, наличие осведомленности сторон сделки о признаках неплатежеспособности должника и совершение оспариваемых сделок в период рассмотрения исковых требований кредитора к Нифонтову А.Г. Октябрьским районным судом, арбитражный суд приходит к выводу о наличии в действиях Нифонтова А.Г. и Гомбоевой Э.Н. явных признаков злоупотребления правом с целью причинения вреда имущественным интересам кредитора и вывода имущества по заниженной стоимости в преддверии банкротства должника.

Согласно пункту 1 статьи 61.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с настоящей главой, подлежит возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на

момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

При таких обстоятельствах требования конкурсного кредитора о признании оспариваемых сделок недействительными и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде обязанности Гомбоевой Э.Н. освободить перечисленные земельные участки и объекты недвижимости, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Вместе с тем, поскольку Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия не является ответчиком по данному делу, суд не вправе возлагать на указанное лицо исполнение каких-либо обязанностей по результатам рассмотрения настоящего спора.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в абзаце 4 пункта 19, абзаце 1 пункта 29 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 63 от 23.12.2010 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», судам необходимо учитывать, что по смыслу пункта 3 статьи 61.8 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки по правилам главы III.1 Закона о банкротстве оплачивается государственной пошлиной в размере, предусмотренном для оплаты исковых заявлений об оспаривании сделок (подпункт 2 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации). При оспаривании нескольких платежей по одному и тому же обязательству или по одному и тому же исполнительному листу (если требования об их оспаривании соединены в одном заявлении или суд объединил эти требования в соответствии со статьей 130 АПК РФ) государственная пошлина рассчитывается однократно как по одному единому требованию. С учетом имущественного положения должника суд может на основании пункта 2 статьи 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации отсрочить (рассрочить) уплату государственной пошлины.

Если сделка, признанная в порядке главы III.1 Закона о банкротстве недействительной, была исполнена должником и (или) другой стороной сделки, суд в резолютивной части определения о признании сделки недействительной также указывает на применение последствий недействительности сделки (пункт 2 статьи 167 ГК РФ, пункт 1 статьи 61.6 и абзац второй пункта 6 статьи 61.8 Закона о банкротстве) независимо от того, было ли указано на это в заявлении об оспаривании сделки.

Заявителем заявлено требование об оспаривании четырех сделок, таким образом размер государственной пошлины составляет - 24 000 руб.

Чек-ордером от 01.03.2016 заявителем оплачена государственная пошлина в сумме

6 000 руб.

С учетом изложенного суд признает необходимым взыскать с ответчиков государственную пошлину в размере 6 000 руб. в пользу заявителя, также взыскать с ответчиков в равных долях государственную пошлину в сумме 18 000 руб. в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 32, статьями 61.6, 61.8 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 223-225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление Астен Татьяны Георгиевны удовлетворить.

Признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи здания автозаправочной станции и земельного участка от 15.05.2014, заключенный между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной о передаче в собственность Гомбоевой Э.Н. объектов недвижимости:

- земельного участка для размещения АЗС площадью 2 669 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км. автомобильной дороги Улан-Удэ - Кижинга, кадастровый номер 03:06:210115:5;

- здания автозаправочной станции площадью 22,7 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, Заиграевский район, с. Новоильинск, 98 км. автомобильной дороги Улан-Удэ - Кижинга, кадастровый номер объекта 03:06:000000:8201.

Признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи недвижимого имущества № 03-014 от 21.03.2014, заключенный между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной о передаче в собственность Гомбоевой Э.Н. нежилого здания площадью 22,5 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, в 1 км. на юг от железнодорожного переезда в с. Большая Речка, кадастровый номер объекта 03:09:760101:256.

Признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи многофункциональной станции технического обслуживания с земельным участком № 03-02 от 21.03.2014, заключенный между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной о передаче в собственность Гомбоевой Э.Н. объектов недвижимости:

- земельного участка для строительства объектов сервисного обслуживания населения площадью 3 000 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гусиноозерская, дом 9/3, находящегося в 730 метрах на запад от ориентира (жилой дом), кадастровый номер объекта 03:4:033906:41;

- многофункциональной станции технического обслуживания площадью 140,8 кв.м., расположенной по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом № 194, кадастровый номер объекта 03:24:034301:531.

Признать недействительным (ничтожным) договор дарения земельного участка от 01.04.2014, заключенный между Нифонтовым Александром Геннадьевичем и Гомбоевой Элеонорой Николаевной о передаче в собственность Гомбоевой Э.Н. земельного участка для размещения АЗС площадью 9 339 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, Мухоршибирский район, с. Мухоршибирь, ул. Ленина, д.1, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, находится примерно в 62 метрах от ориентира по направлению на северо-восток, кадастровый номер объекта 03:14:110141:5.

Применить последствия недействительности ничтожных сделок в виде обязанности Гомбоевой Элеоноры Николаевны освободит перечисленные земельные участки и объекты недвижимости, передав их по актам приема-передачи Нифонтову Александру Геннадьевичу.

Взыскать с Нифонтова Александра Геннадьевича, Гомбоевой Элеоноры Николаевны в равных долях в пользу Астен Татьяны Георгиевны 6 000 руб. - расходы по уплате государственной пошлины.

Взыскать с Нифонтова Александра Геннадьевича, Гомбоевой Элеоноры Николаевны в равных долях в доход федерального бюджета 18 000 руб. - государственную пошлину.

Определение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня вынесения (изготовления его в полном объеме).

Судья

М.Н.Бурлаков

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Информация, полученная из открытых источников

Защищено | https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_promnaznacheniya_818090018

Участок 92 сот. (промназначения)

№ 818090018, размещено 13 апреля в 16:28 · 2779 (+8)

[Добавить заметку](#)



Площадь: 92 сот

Адрес: Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Мокрова [Посмотреть карту](#)

Продать земельный участок, S 9218 кв. м, 1 линия, собственность, централизованное водоснабжение, тех. условия, договор на подключения электричества, работы по электрификации будут проведены до мая 2016 года. Зона К. Рассмотрим варианты инвестиционных проектов.

8 983 633-18-60

Написать сообщение

Евгений
Продавец
На Avito с августа 2016

Адрес: Бурятия, Улан-Удэ, ул. Мокрова

Реклама: Дома от 5млн. Байкальский тракт! Поселок «Патроны Парка» 15км Байкальского тракта. Участки от 10 соток. Дома от 130 м2. [Участки от 10 соток](#) [Дома от 130 м2](#) [рабпопайк.ру](#) Адрес и телефон Иркутск. Прокликайте авито на рекламном сайте.

Реклама: Ищете колонки ТРК для АЗС? Акции на этой неделе! при покупке ТРК ТРК - скидка 5% на запчасти! Работаем с 2006 года! Ежедневная доставка в ТК. Помощь с выбором [азс-тайп.ру](#) Адрес и телефон

Защищено | https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_1289753765

Участок 15 сот. (промназначения)

№ 1289753765, размещено 17 апреля в 11:45 · 234 (+8)

[Добавить заметку](#)

Площадь: 15 сот

Адрес: Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Вакарина 2А [Скрыть карту](#)



продаю участок 15 соток + ангар 120 кв.м. из железобетонных блоков, с выездом на Вакарина (300 метров от Комсомольской), центральный водопровод, центральное отопление рядом.

8 902 167-11-60

Написать сообщение

Базир
Продавец
На Avito с октября 2016

Адрес: Бурятия, Улан-Удэ, Вакарина 2А

Реклама: Нужен бескаркасный ангар? ЖМИ! Бескаркасный ангар - быстро, недорого, качественно! Заказывай! Анонсы ангаров Бытовки Материалы: Мосты выгребанга.ру Адрес и телефон

Реклама: [Посмотреть фото](#)

Защищено | https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1019535856

Участок 6 сот. (промназначения)

№ 1019535856, размещено 29 марта в 20:42 · 734 (+8)

[Добавить заметку](#)



Площадь: 6 сот

Адрес: Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Ветеранская, 78 [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок 6 соток. Расположен на 3 км. Спиртзаводской трассы. Ближее расположение к трассе. Целевое назначение - для строительства придорожного кафе. Зона "К". Можно изменить целевое назначение на СТО, отель или например, ритуальные услуги (далее по трассе находится кладбище). Совсем близко теплотрасса, центральная вода, канализация. Установлены электрические столбы.

8 902 166-33-82

Написать сообщение

Михаил
Продавец
На Avito с декабря 2015
Завершено 2 объявления

Адрес: Бурятия, Улан-Удэ, ул. Ветеранская, 78

Реклама: Дома от 5млн. Байкальский тракт! Поселок «Патроны Парка» 15км Байкальского тракта. Участки от 10 соток. Дома от 130 м2. [Участки от 10 соток](#) [Дома от 130 м2](#) [рабпопайк.ру](#) Адрес и телефон Иркутск. Прокликайте авито на рекламном сайте.

Реклама: Купи дом без риска в Улан-Удэ! Как купить дом без риска в Улан-Удэ? Узнай как обезопасить себя при покупке дома! Юридические услуги! Бланки договоров! Бесплатная консультация! [Ссылка](#) [lankey03.ru](#) Салынской д. 9/14. Прокликайте авито на рекламном сайте.

Реклама: [Прокликайте свою АЗС](#)

Защищено | https://www.avito.ru/ulan-ude/garazh_i_mashinomesta/garazh_30_m_1202215168

★ Гараж, > 30 м²

№ 1202215168, размещено 2 февраля в 16:05 ⌚ 216 (+5)

30 000 ₽ в месяц
Без залога

8 914 833-66-87

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Дмитрий
Арендодатель
На Avito с февраля 2015
Завершено 12 объявлений

3 объявления пользователя

Адрес:
Бурятия, Улан-Удэ, ул. Ключевская

Реклама

Буржуи
от 2 934 руб. Улан-Удэ!
Закажите Буржуи для дома и дачи. Получите скидку 10% при заказе на сайте!
Комплектующие к печам Распродажа 0%
Печи-камин. Печи-камин. peshgrad.ru Адрес и телефон

Реклама

Часы AMST
за 590р!
Распродажа мужских часов!
Три по цене одного! Узнать подробности

Площадь: > 30 м², Тип гаража: железобетонный; Охрана: да

Адрес: Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Ключевская | [Посмотреть карту](#)

Бокс в районе Авторьнка на Мелькомбинате размеры 10 на 15 м. Двоя ворота 2,80 на 3 м. и 4,20 на 3,0 м. Электричество 220 В. Смотровая яма длиной 7,0 м. Отличное месторасположение. Под Склад. Производство. Автосервис.

Защищено | https://www.avito.ru/ulan-ude/garazh_i_mashinomesta/garazh_30_m_1081383950

★ Гараж, > 30 м²

№ 1081383950, размещено 20 февраля в 10:53 ⌚ 57 (+4)

20 000 ₽ в месяц
Залог 20 000 ₽

8 983 420-20-30

Написать сообщение

Денис
Арендодатель
На Avito с 20 февраля 2018

2 объявления пользователя

Адрес:
Бурятия, Улан-Удэ, ул. Ключевская41

Реклама

Квартиры посуточно в Улан-Удэ 1000р.
Гарантированно подберем Вам квартиру за 10 минут. Звоните!
Студии Однокомнатные Двухкомнатные Трехкомнатные
o3estate.ru

Площадь: > 30 м²; Тип гаража: железобетонный; Охрана: нет

Адрес: Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Ключевская41 | [Скрыть карту](#)

Сдам теплый бокс 70кв м

Защищено | https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_208.8_m_1132003059

★ Помещение свободного назначения, 208.8 м²

№ 1132003059, размещено вчера в 15:22 ⌚ 803 (+15)

40 000 ₽ в месяц
Без залога

8 902 563-12-63

Написать сообщение

Елена
Арендодатель
На Avito с сентября 2014
Завершено 12 объявлений

4 объявления пользователя

Контактное лицо:
Елена

Адрес:
Бурятия, Улан-Удэ, ул. Тобольская, 157

Реклама

Квартиры посуточно в Улан-Удэ 1000р.
Гарантированно подберем Вам квартиру за 10 минут. Звоните!
Студии Однокомнатные Двухкомнатные Трехкомнатные
o3estate.ru

Реклама

Это сама нежность
«Хлопчат и Мелодра» - новый стиль для дома. Попробуйте сейчас!
С 5 марта действует в подарок подарочный набор до -35%
Соберите Ваш набор uuzoo.ru

Площадь: 208.8 м²

Адрес: Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Тобольская, 157 | [Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду гаражный бокс.
Вокруг кольцевой маршрута №56, рядом с Республиканским БТИ и Поликлиникой №3 расположен гаражный бокс общей площадью 208,8 кв. м, на участке 359 кв. м.
Высота потолка - 6 м.
Здание кирпичное, кровля тротилеяная с покрытием из профлиста, автоматические ворота.
Наружная отделка стен - крашеный профлист.
Внутренняя отделка: стены, потолок - штукатурка, окраска водо-эмульсионной краской, пол - бетонный.
Центральные коммуникации. Электрическое отопление, водоснабжение.
Канализация. Охранная сигнализация, электричество, отопление - подвальные инфракрасные обогреватели ИКотопки.
Внутри выделено помещение для администрации 25 кв. м.
Проездно подходит под сто - столбы - места хранения.
• Возможность для въезда транспорта в помещение.
• Интенсивный пешеходный трафик.
• Хорошая транспортная доступность.
• Развитая инфраструктура района.
Цена: 40 тыс/мес.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Другие документы по объекту оценки

АЗС г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 194

Бензин Аи-92

№ п/п	Месяц	Сумма покупки	Количество, литр	Цена за 1 литр, покупка	Цена за 1 литр, продажа
1	Январь 2017г.	1615163,40	51210	31,54	36,00
2	Февраль 2017г.	1649440,0	52000	31,72	36,20
3	Март 2017г.	1640441,70	51570	31,81	36,30
4	Апрель 2017г.	1486384,35	46435	32,01	36,30
5	Май 2017г.	1469068,80	45680	32,16	36,50
6	Июнь 2017г.	1846764,80	57140	32,32	36,70
7	Июль 2017г.	1895141,70	58330	32,49	36,80
8	Август 2017г.	1935645,40	59540	32,51	36,80
9	Сентябрь 2017г.	1980983,15	60785	32,59	36,90
10	Октябрь 2017г.	2150969,60	65920	32,63	36,90
11	Ноябрь 2017г.	1955311,95	59595	32,81	36,90
12	Декабрь 2017г.	1763237,0	53270	33,10	37,60
	Итого:	21388551,85	661475		

Бензин Аи-95

№ п/п	Месяц	Сумма покупки	Количество, литр	Цена за 1 литр, покупка	Цена за 1 литр, продажа
1	Январь 2017г.	360223,25	10705	33,65	38,40
2	Февраль 2017г.	386431,20	11460	33,72	38,50
3	Март 2017г.	575941,80	17070	33,74	38,60
4	Апрель 2017г.	362076,0	10725	33,76	38,60
5	Май 2017г.	575443,70	17030	33,79	38,70
6	Июнь 2017г.	400980,45	11895	33,71	38,80
7	Июль 2017г.	576124,90	17030	33,83	38,80
8	Август 2017г.	402645,75	11895	33,85	38,90
9	Сентябрь 2017г.	404362,0	11900	33,98	38,90
10	Октябрь 2017г.	364505,25	10705	34,05	38,90
11	Ноябрь 2017г.	392046,60	11460	34,21	38,90
12	Декабрь 2017г.	397612,95	11515	34,53	39,60
	Итого:	5198394,45	153390		

Дизельное топливо

№ п/п	Месяц	Сумма покупки	Количество, литр	Цена за 1 литр, покупка	Цена за 1 литр, продажа
1	Январь 2017г.	569994,10	17030	33,47	37,90
2	Февраль 2017г.	574917,60	17070	33,68	38,00
3	Март 2017г.	400435,0	11900	33,65	38,10
4	Апрель 2017г.	722373,40	21410	33,74	38,10
5	Май 2017г.	402169,95	11895	33,81	38,30
6	Июнь 2017г.	578168,50	17030	33,95	38,50
7	Июль 2017г.	581574,90	17070	34,07	38,60
8	Август 2017г.	405909,0	11900	34,11	38,70
9	Сентябрь 2017г.	405381,60	11895	34,08	38,70
10	Октябрь 2017г.	669248,25	18975	35,27	39,90
11	Ноябрь 2017г.	602741,70	17070	35,31	39,90
12	Декабрь 2017г.	622276,20	17030	36,54	41,30
	Итого:	6635190,20	190275		

Генеральный директор

Гунтупова Н.Б.

Продажи

Период: 2017 г.

Показатели: Сумма продажи в руб.; Количество (в базовых единицах);

Группировки строк: Контрагент (Элементы); Номенклатура (Элементы);

Отборы:

Номенклатура Равно Дизельное топливо;

Проект Равно АЗС ул. Бабушкина, 194 Байкал-Транс;

Дополнительные поля:

Базовая единица измерения (Вместе с измерениями, После группировки

Сортировка: Контрагент.Наименование (По возрастанию); Номенклатур

Контрагент	Сумма продажи в руб.	Количество (в базовых единицах)
Номенклатура, Базовая единица измерения		
По месяцам		
	7 178 560,27	184 808,708
Дизельное топливо, л.	7 178 560,27	184 808,708
Январь 2017 г.	673 798,32	17 778,320
Февраль 2017 г.	546 373,69	14 378,255
Март 2017 г.	595 849,06	15 639,083
Апрель 2017 г.	635 703,71	16 685,137
Май 2017 г.	610 234,85	15 933,025
Июнь 2017 г.	546 496,72	14 194,720
Июль 2017 г.	537 201,85	13 917,147
Август 2017 г.	601 978,50	15 555,040
Сентябрь 2017 г.	491 993,10	12 713,000
Октябрь 2017 г.	568 663,55	14 252,220
Ноябрь 2017 г.	687 849,02	17 239,324
Декабрь 2017 г.	682 417,90	16 523,437
Итого	7 178 560,27	184 808,708



Продажи

Период: 2017 г.

Показатели: Сумма продажи в руб.; Количество (в базовых едини

Группировки строк: Контрагент (Элементы); Номенклатура (Элем

Отборы:

Номенклатура Равно Бензин АИ-95;

Проект Равно АЗС ул. Бабушкина, 194 Байкал-Транс;

Дополнительные поля:

Базовая единица измерения (Вместе с измерениями, После груп

Сортировка: Контрагент.Наименование (По возрастанию); Номен

Контрагент	Сумма продажи в руб.	Количество (в базовых единицах)
Номенклатура, Базовая единица измерения		
По месяцам		
	6 454 365,56	166 243,025
Бензин АИ-95, л.	6 454 365,56	166 243,025
Январь 2017 г.	421 645,48	10 980,351
Февраль 2017 г.	409 450,68	10 635,083
Март 2017 г.	468 521,01	12 137,850
Апрель 2017 г.	535 284,41	13 867,472
Май 2017 г.	524 308,52	13 548,024
Июнь 2017 г.	588 892,12	15 177,632
Июль 2017 г.	654 712,33	16 874,029
Август 2017 г.	577 911,88	14 856,347
Сентябрь 2017 г.	510 915,82	13 134,083
Октябрь 2017 г.	588 326,51	15 124,075
Ноябрь 2017 г.	553 664,52	14 233,021
Декабрь 2017 г.	620 732,28	15 675,058
Итого	6 454 365,56	166 243,025



Продажи

Период: 2017 г.

Показатели: Сумма продажи в руб.; Количество (в базовых едини

Группировки строк: Контрагент (Элементы); Номенклатура (Элем

Отборы:

Номенклатура Равно Бензин АИ-92;

Проект Равно АЗС ул. Бабушкина, 194 Байкал-Транс;

Дополнительные поля:

Базовая единица измерения (Вместе с измерениями, После груп

Сортировка: Контрагент.Наименование (По возрастанию); Номен

Контрагент	Сумма продажи в руб.	Количество (в базовых единицах)
Номенклатура, Базовая единица измерения		
По месяцам		
	23 599 455,73	643 135,259
Бензин АИ-92, л.	23 599 455,73	643 135,259
Январь 2017 г.	1 740 711,13	48 353,087
Февраль 2017 г.	1 699 164,63	46 938,250
Март 2017 г.	1 781 701,79	49 082,694
Апрель 2017 г.	1 743 311,31	48 025,105
Май 2017 г.	1 829 691,71	50 128,540
Июнь 2017 г.	1 921 158,90	52 347,655
Июль 2017 г.	2 040 610,31	55 451,367
Август 2017 г.	1 978 316,55	53 758,602
Сентябрь 2017 г.	2 122 547,03	57 521,600
Октябрь 2017 г.	2 162 462,65	58 603,324
Ноябрь 2017 г.	2 224 625,47	60 287,953
Декабрь 2017 г.	2 355 154,25	62 637,082
Итого	23 599 455,73	643 135,259



Операционные расходы АЗС ул Бабушкина, 194 за 2017г.

Наименование	2017г.			
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Расходы на оплату труда с учетом отчислений	203 100,08	198 145,37	217 060,45	208 657,95
Эксплуатационные расходы	24 681,45	25 481,73	24681,45	25 081,45
Налог на имущество	4 990,0	4 990,0	4 990,0	4 990,0
Налог на землю	11 798,0	11 798,0	11 798,0	11 799,0
Прочие расходы	2 000,0	1 780,0	2 170,0	3 550,0
Итого:	246 569,53	242 195,10	260 699,90	254 078,40
ВСЕГО:	1 003 542,93			

Генеральный директор



Гунтупова Н.Б.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Заключение специальных экспертиз

В настоящем Отчете при проведении оценки объекта оценки не использовались