

Общество с Ограниченной Ответственностью

# «Альфа эксперт»

656907 г.Барнаул, пос.Центральный, ул.Околица, д.12

свидетельство о членстве в НП "СМАО" №1518 от 14.01.2008г., в НП "СВОД" №063 от 17.10.2014 г.  
Страховой полис № 1101673948 от 17 октября 2016 страхования гражданской ответственности оценщиков (СПАО  
"РЕСО-Гарантия")

УТВЕРЖДАЮ:  
генеральный директор  
/С.Д. Бекетов/

**ОТЧЕТ № 1-И-17**  
**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,**  
*расположенных по адресу:*

*Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38*



Дата оценки:

02 февраля 2017 г.

Дата составления отчета:

02 февраля 2017 г.

г. Барнаул 2017 г.



Место регистрации: 656907 г.Барнаул, пос.Центральный, ул.Околица, д.12  
 ИНН/КПП: 2225777784/222501001; ОГРН: 1102225000085 от 21.01.2010 г  
 Т/ф: 8 - (3852) 25-29-50

## Заказчику

**Конкурсному управляющему ООО  
 "АлтайТрансСервис" Халявкину Д.А.**

649002, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, 38

**Уважаемый Дмитрий Александрович!**

Согласно Договору об оценке № 1-И-17 от 07 декабря 2016 г. об оказании услуг по оценке специалисты-оценщики ООО "Альфа эксперт" произвели оценку рыночной стоимости имущественного комплекса стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2572 кв.м. по адресу: Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №327; стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП "СВОД".

Характеристика объекта(ов) оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Без письменного согласия оценочной организации, настоящий отчет не может распространяться, использоваться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для иных целей, чем указано в настоящем отчете.

**На основании предоставленной информации, проведенных исследований и расчетов специалистом-оценщиком установлено:**

рыночная стоимость объекта(ов) оценки, по состоянию на 02 февраля 2017 г. составляет:

| № п/п         | Наименование  | Местоположение   | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость с учетом округления и без учета НДС, руб. |
|---------------|---|--|----------------|--|
| 1             | Имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м. | Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38 | 142,7          | 7 600 000  |
| 2             | Земельный участок   | Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38 | 2 572,0        | 1 760 000  |
| <b>ИТОГО:</b> |   |  |                | <b>9 360 000</b>   |

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за доверие в оказании услуг.

С уважением

Генеральный директор ООО "Альфа эксперт"

/ С. Д. Бекетов /

М.П.

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |    |
|---|----|
| Сопроводительное письмо   | 2  |
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ  | 4  |
| 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки   | 4  |
| 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки  | 4  |
| 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке   | 4  |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  | 5  |
| 2.1. Объект(ы) оценки   | 5  |
| 2.2. Имущественные права на объект оценки   | 5  |
| 2.3. Цель оценки и вид определяемой стоимости   | 5  |
| 2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения   | 5  |
| 2.5. Сроки проведения оценки  | 5  |
| 2.6. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка   | 6  |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ  | 7  |
| 3.1. Сведения о заказчике   | 7  |
| 3.2. Сведения о специалистах - оценщиках  | 7  |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ  | 8  |
| 4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки   | 8  |
| 4.2. Объем выполненных работ  | 8  |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ   | 8  |
| 5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности   | 8  |
| 5.2. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки  | 8  |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ  | 9  |
| 6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и   | 9  |
| 6.2. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки  | 9  |
| 7. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ  | 12 |
| 7.1. Описание местоположения объекта  | 12 |
| 7.2. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих   | 15 |
| 7.3. Анализ рынка земельных участков  | 19 |
| 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ ПРИ КОТОРОМ ЕГО СТОИМОСТЬ БУДЕТ НАИБОЛЬШЕЙ  | 21 |
| 9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ   | 22 |
| 9.1. Основные термины и понятия:  | 23 |
| 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ   | 24 |
| 10.1. Сравнительный подход  | 24 |
| 10.2. Затратный подход  | 27 |
| 10.3. Доходный подход   | 39 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ   | 43 |
| 12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  | 45 |
| Список литературы   | 46 |
| Приложение №1 Шкала физического состояния помещения   | 47 |
| Приложение № 2 Копии выписок и страхового полиса  | 48 |
| Приложение № 3 Копии документов предоставленных заказчиком  | 53 |
| Приложение №4. Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 декабря 2016 г. № КЦ/2016-12ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2016 года" | 79 |
| Приложение № 5 Копии интернет страниц   | 80 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки ст. 11 №135 ФЗ, является Договор об оказании услуг по оценке 07 декабря 2016 г. № 1-И-17.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки

В качестве объектов оценки в данном отчете выступают: имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м., расположенный на земельном участке площадью 2572 кв.м. по адресу: Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38. Объекты на праве собственности принадлежат ООО "АлтайТрансСервис"

Таблица 1

| Объекты оценки |   |                                      |            |  |
|----------------|---|--------------------------------------|------------|--|
| № п/п          | Наименование объекта оценки   | Количественная характеристика, кв.м. | Дата ввода | Адрес месторасположения объекта оценки                         |
| 1              | Имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м. | 142,7                                | 1999       | Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38 |
| 2              | Земельный участок   | 2 572,0                              | -          | Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38 |

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат:

Итоговая стоимость объекта при согласовании результатов

Таблица 2

| № п/п  | Наименование  | Стоимость объекта оценки с НДС, руб. - (соотношение весов) |      |                  |      |                 |      |
|--------|---|--|------|------------------|------|-----------------|------|
|        |   | сравнительный подход                                       | вес  | затратный подход | вес  | доходный подход | вес  |
| 1      | Имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м. | 9 506 672  | 1,00 | 9 277 812        | 0,00 | 7 382 672       | 0,00 |
| 2      | Земельный участок   | 1 757 328  | 1,00 | не применялся    | 0,00 | не применялся   | 0,00 |
| ИТОГО: |   |  |      |                  |      | 10 730 000      |      |

| №, п/п | Наименование  | Рыночная стоимость с учетом округления и НДС, руб. | Рыночная стоимость с учетом округления без учета НДС, руб. |
|--------|---|--|--|
| 1      | Имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м. | 8 970 000  | 7 600 000  |
| 2      | Земельный участок площадью 2572 кв.м.                               | 1 760 000  | 1 760 000  |
| ИТОГО  |   | 10 730 000   | 9 360 000  |

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Согласно Договору № 1-И-17 от 07 декабря 2016 г. об оказании услуг по оценке имущественного комплекса стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2572 кв.м. по адресу: Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38, Конкурсный управляющий ООО "АлтайТрансСервис" Халявкин Д.А. поручил произвести оценку рыночной стоимости объектов оценки, принадлежащих ООО "АлтайТрансСервис" на праве собственности.

### 2.1. Объект(ы) оценки

В качестве объектов оценки в данном отчете выступают: имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м., расположенный на земельном участке площадью 2572 кв.м. по адресу: Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38. Объекты на праве собственности принадлежат ООО "АлтайТрансСервис".

### 2.2. Имущественные права на объект оценки

В качестве объектов оценки в данном отчете выступают: объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности ООО "АлтайТрансСервис", Табл. 3.

Таблица 3

| № п/п | Объект оценки   | Имущественные права на объект(ы) оценки | Обременения передаваемых прав |
|-------|---|---|-------------------------------|
| 1     | Имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м. | Собственность                           | Ипотека                       |
| 2     | Земельный участок   | Собственность                           | Ипотека                       |

### 2.3. Цель оценки и вид определяемой стоимости

Цель настоящей работы, является определение рыночной стоимости объекта(ов) оценки.

Вид определяемой стоимости - Рыночная стоимость.

**Рыночная стоимость** - это 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 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;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки;
- принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### 2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты работ по проведению оценки описанного объекта планируется использовать для реализации в рамках конкурсного производства.

Использование отчета в других целях **не допускается**.

### 2.5. Сроки проведения оценки

Согласно Договору № 1-И-17 от 07 декабря 2016 г. об оказании услуг по оценке имущества были установлены следующие сроки проведения работ по оценке, Табл. 4.

Таблица 4

| № п/п | Наименование временного этапа (периода) |        | Дата               |
|-------|---|--------|--------------------|
| 1     | Дата заключения договора                |        | 07 декабря 2016 г. |
| 2     | Дата составления отчета об оценке       |        | 02 февраля 2017 г. |
| 4     | Действительная дата оценки              |        | 02 февраля 2017 г. |
| 5     | Сроки проведения работ                  | начало | 07 декабря 2016 г. |
|       |   | конец  | 02 февраля 2017 г. |
| 6     | Оцененное маркетинговое время           |        | 6 месяцев          |

## **2.6. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.
2. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчёте.
9. Авторские права на отчет принадлежат оценщикам. Копирование и распространение отчета без согласования с авторами является нарушением Закона об авторских правах.
10. Обременение ипотекой объектов оценки для целей данной оценки не учитывается в расчетах.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о заказчике

Таблица 5

|                     |  |
|---------------------|--|
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью "АлтайТрансСервис", в лице Конкурсного управляющего Халявкина Д.А., действующего на основании Определения Арбитражного суда Республики Алтай по делу № А02- 1871/2015 от 30 мая 2016 г. |
| Юридический адрес   | 649002, Республика Алтай, город Горно-Алтайск, улица Бийская, 38   |
| Почтовый адрес      | 649002, Республика Алтай, город Горно-Алтайск, улица Бийская, 38   |
| ОГРН, ИНН/КПП       | 1020400738907 от 28.10.2002, 0411108032 / 041101001  |

#### 3.2. Сведения о специалистах - оценщиках

Таблица 6

#### Сведения о специалистах-оценщиках

|  |  |
|--|--|
| Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью "Альфа эксперт", Юридический адрес: 656907, г.Барнаул, пос. Центральный, ул.Околица, д.12 , ИНН 2225777784, КПП 222501001, ОГРН 1102225000085 от 21.01.2010 г., р.сч. 40702810302000002292, к.сч. 3010181020000000604 Алтайское отделение № 8644 Сбербанка России г. Барнаул, пр т Комсомольский 106-а, БИК 040173604 |
| Адрес местонахождения  | 656056, Алтайский край, г.Барнаул, ул. Гоголя, 47, офис 202.   |
| Полис добровольного страхования юридического лица                | Страховой полис № 1101673948 от 17 октября 2016 страхования гражданской ответственности оценщиков (СПАО "РЕКО-Гарантия") на сумму сто миллионов рублей.  |

|   |   |
|---|---|
| Оценщики:   |   |
| Ф. И. О.  | Бекетов Сергей Дмитриевич   |
| Трудовой договор  | № 1-ОЦ от 1.02.2010 г.  |
| Сведения о членстве в СРОО  | Член саморегулируемой организации оценщиков - СМАО, место нахождения - 123007, Москва, Хорошевское ш., д.32а. Т./факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-(70-75)                             |
| Сведения о свидетельстве  | Свидетельство СМАО №1518 от 14 января 2008 г.   |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова, 2004г. диплом серии ПП №577944, выдан 10 июня 2004 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности                            | Страховой полис № 1129302410 от 22.11.2016 г. страхования гражданской ответственности оценщиков (СПАО "РЕКО-Гарантия") на сумму тридцать миллионов рублей.                            |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | с 2001 г.   |

|   |   |
|---|---|
| Ф. И. О.  | Штабель Павел Романович   |
| Трудовой договор  | № 9-ОЦ от 01.10.2013 г.   |
| Сведения о членстве в СРОО  | Член саморегулируемой организации оценщиков - НП СРО "СВОД", место нахождения - 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202 Т./факс: +7 (343) 3898738, 3898739, тел. 8-800-333-8738 |
| Сведения о свидетельстве  | Свидетельство НП СРО "СВОД" №063 от 17.10.2014 г.   |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | ФГOU ВПО "Алтайский государственный аграрный университет", 2011 г. диплом серии ПП-1 №753522, выдан 17 мая 2011 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»                  |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности                            | Страховой полис № 1101674745 от 17.10.2016 г. страхования гражданской ответственности оценщиков (СПАО "РЕКО-Гарантия") на сумму тридцать миллионов рублей.                                    |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | с 2011 г.   |

|   |                 |
|---|-----------------|
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: | Не привлекались |
|---|-----------------|

## **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

### **4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки**

Результаты оценки, объектов оценки полученные в рамках настоящего отчета об оценке, могут быть использованы только для реализации в рамках конкурсного производства.

Использование результатов оценки объектов оценки в других целях **не допускается**.

### **4.2. Объем выполненных работ**

Данный Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающей требованиям стандартов, с применением всех существующих подходов к оценке. Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:

1. Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
7. Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП "СВОД".

### **5.2. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки**

В отчете были использованы стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, стандарты НП «СВОД», как обязательные к применению в оценочной деятельности, отчет составлен в соответствии с ФЗ РФ "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., и указанных стандартов, отклонения от стандартов, либо от закона "Об оценочной деятельности" в отчете не допускается.

Иные стандарты кроме описанных выше в отчете не применялись.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

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

- 1 Определения Арбитражного суда Республики Алтай по делу № А02- 1871/2015 от 30 мая 2016 г.
- 2 Инвентаризационная опись основных средств (номер документа 02), дата составления 07.11.2016 г.
- 3 Свидетельство о государственной регистрации права на здание АЗС, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Республике Алтай, 22-АВ 046416 от 19.02.2010г.
- 4 Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Республике Алтай, 22-АВ 046417 от 19.02.2010г.
- 5 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №0111/213/10-674 от 10.03.2010 г. выданная Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Алтай
- 7 Технический паспорт на здание АЗС составленный на 19 февраля 2007 года Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Республике Алтай
- 8 Справка от 17.01.2017 г.
- 9 Фотографии, предоставленные заказчиком.

### 6.2. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки

Описание объекта оценки

Таблица 7

| 1. Имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м. |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Адрес  | Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38 |  |  |
| Литер  | А, А1, А2  |  |  |
| Площадь, кв.м.   | 142,7  |  |  |
| Строительный объем, куб.м.   | 605  |  |  |
| Этажность  | 1/0  |  |  |
| Год ввода в эксплуатацию   | 1999   |  |  |
| Физический износ (данные тех. паспорта)                                | 10%  |  |  |
| Кадастровый (условный) номер объекта оценки                            | 04:11:010213:83  |  |  |
| Сведения об имущественных правах                                       | Собственность  |  |  |
| Балансовая стоимость, руб.   | -  |  |  |
| Наличие обременений  | Ипотека  |  |  |
| Текущее использование объекта оценки                                   | Имущественный комплекс стационарная АЗС                        |  |  |
| Технические характеристики и техсостояние                              |  |  |  |
| Наименование элемента  | Материал   | Описание тех.состояния   |  |
| Фундаменты   | Фундамент - ленточный бутовый                                  | Общее техническое состояние объекта оценки оценивается как - Хорошее, код состояния: 2 (см. приложение №1) |  |
| Стены, перегородки и колонны   | Стены - ж/б блоки, облицовка кирпичем, обшивка сайдингом       |  |  |
| Перекрытия   | Перекрытия - ж/б плиты   |  |  |
| Кровля   | Кровля - жесть по обрешетке                                    |  |  |
| Полы   | Полы - бетонные  |  |  |
| Проемы   | Проемы - окна пластиковые, двери металлические                 |  |  |
| Внутренняя отделка   | Отделка - штукатурка, побелка, покраска                        |  |  |
| Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.:                            |  |  |  |
| Отопление  | +  |  |  |
| Водопровод   | -  |  |  |
| Канализация  | -  |  |  |
| Электроснабжение   | +  |  |  |

Общий вид

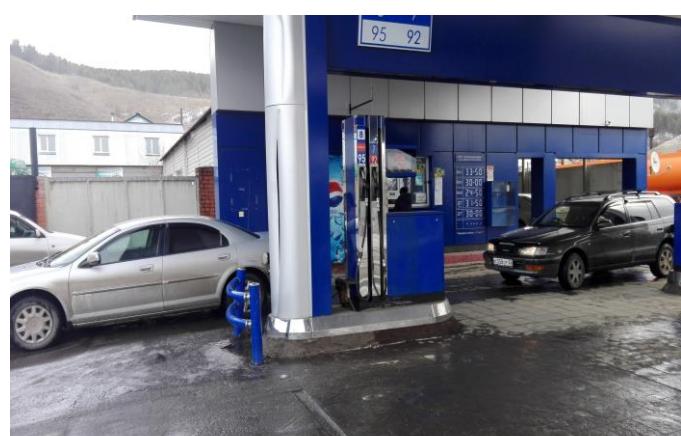




Таблица 8

| 2 . Земельный участок  |   |
|--|---|
| Площадь, кв.м.   | 2572,0  |
| Кадастровый номер  | 04:11:010213:10   |
| Кадастровая стоимость, руб.<br>( <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ) | 3 729 039,92  |
| Категория земель   | Земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование  | Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства |
| Текущее использование земельного участка   | Для размещения и обслуживания АЗС   |
| Сведения об имущественных правах   | Собственность   |
| Наличие обременений  | Ипотека   |
|  |   |
|  |   |

Участки ▾ 04:11:010213:0010 ▾ Найти

**Земельные участки 1**

1. 04:11:010213:10  
Республика Алтай, г Горно-Алтайск, ул Бийская, 38  
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

| Информация   | Услуги  |
|--|---|
| Тип: Земельный участок                                   |   |
| Кад. номер: 04:11:010213:10                              |   |
| Кад. квартал: 04:11:010213                               |   |
| Статус: Ранее учтенный                                   |   |
| Адрес: Республика Алтай, г Горно-Алтайск, ул Бийская, 38 |   |
| Категория земель: Земли населённых пунктов               |   |
| Форма собственности:                                     |   |
| Кадастровая стоимость:                                   | 3 729 039,92 руб.   |
| Уточненная площадь:                                      | 2 572 кв. м   |
| Разрешенное использование:                               | Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства |
| по документу:  | Размещение и обслуживание автозаправочной станции   |
| Кадастровый инженер:                                     | -   |
| Дата постановки на учет:                                 | 28.01.2003  |
| Дата изменения сведений в ГКН:                           | 05.12.2016  |
| Дата выгрузки сведений из ГКН:                           | 05.12.2016  |

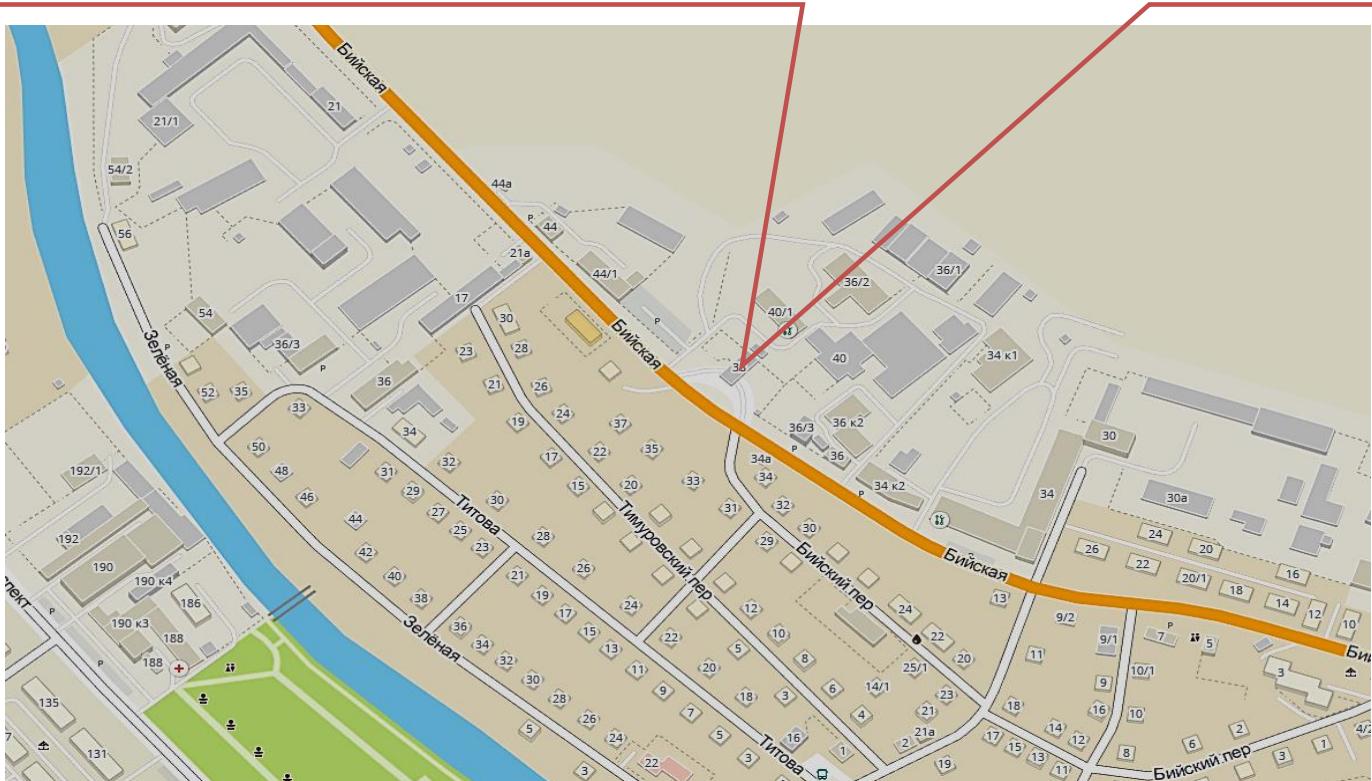


## 7. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### 7.1. Описание местоположения объекта

Объект оценки расположен в г. Горно-Алтайске Республике Алтай. Район расположения характеризуется среднеразвитой инфраструктурой.

Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38



Экономическая активность района средняя, рынок продаж производственных зданий и помещений мало развит. Рынок аренды производственных помещений мало не развит.

В рамках настоящего раздела приводится анализ рынка, направленный на выявление тенденций, формирующих развитие, факторов, влияющих на стоимость объектов и т.д. Собранная информация включает два типа данных:

Общая информация, используемая для анализа влияния внешних факторов на рынок: экономические тенденции на региональном и местном уровне, занятость, население, доходы, развитие города, регулирование, покупательская способность, индексы цен, налогообложение, финансирование.

Специальная информация, используемая для выявления наиболее эффективного использования. Анализ специальной информации предполагает анализ спроса и предложения, сегментацию рынка, выявление рыночных диапазонов для исходных расчетных значений.

#### Республика Алтай

Республика Алтай находится в самом центре Азии на стыке сибирской тайги, казахских степей и полупустынь Монголии. Это горная страна с чрезвычайно живописным ландшафтом, "российский Тибет" в центре Евразии на стыке нескольких государств, природных зон и культурных миров. По территории Республики Алтай проходит государственная граница Российской Федерации со странами дальнего зарубежья: Китай и Монголия, и ближнего зарубежья - Казахстан. Республика Алтай имеет административную границу со следующими субъектами Российской Федерации - республиками Тыва и Хакасия, Алтайским краем и Кемеровской областью.

Климат в Республике Алтай умеренно-континентальный, с относительно коротким жарким летом (июнь-август) и продолжительной (ноябрь-март) холодной, местами очень морозной, зимой.

Преобладающий рельеф местности - горный. Республика полностью расположена в пределах российской части горной системы Алтай (Горный Алтай), соответственно рельеф республики характеризуется высокими хребтами, разделенными узкими и глубокими речными долинами, редкими широкими межгорными котловинами.

Самая высокая гора Белуха (4506 м) является высочайшей точкой Сибири.

Коммуникации. Географические особенности республики обусловили развитие двух видов транспорта: автомобильного (более 90% всех видов перевозок) и авиационного (пассажирские и почтовые перевозки). Автомобильный транспорт является ведущим в республике. Протяженность автомобильных дорог - более 3,2 тыс. км, из которых 541 км - главная автомагистраль, трасса федерального значения Новосибирск-Бийск-Ташанта (Чуйский тракт).

Одним из важнейших природных богатств Горного Алтая являются его водные ресурсы. Гидрографическая сеть республики насчитывает более 20 тысяч водотоков с протяженностью более 60 тыс.км и около 7 тысяч озер общей площадью более 700 кв.км. Наиболее крупные реки - Катунь и Бия, которые сливаясь образуют реку Обь - одну из самых крупных рек Сибири. Самое большое озеро Телецкое с площадью водного зеркала - 230,8 кв. км и максимальной глубиной - 325 метров.

Огромные запасы пресной воды высокого качества заключены в горных озерах Алтая. Только в Телецком озере более 40 куб. км чистейшей воды.

Численность населения Республики Алтай по данным Госкомстата России составляет 215 161 чел. (2016). Плотность населения — 2.32 чел./км<sup>2</sup>. Городское население — 59 720 чел. (28,65 %)

| Численность населения |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1897 <sup>[2]</sup>   | 1916 <sup>[2]</sup>  | 1920 <sup>[2]</sup>  | 1926 <sup>[2]</sup>  | 1933 <sup>[2]</sup>  | 1939 <sup>[2]</sup>  | 1959 <sup>[3]</sup>  |
| 41 983                | ↗65 148              | ↗86 673              | ↗99 672              | ↗106 055             | ↗162 260             | ↘157 161             |
| 1970 <sup>[4]</sup>   | 1979 <sup>[5]</sup>  | 1987 <sup>[6]</sup>  | 1989 <sup>[7]</sup>  | 1990 <sup>[8]</sup>  | 1991 <sup>[8]</sup>  | 1992 <sup>[8]</sup>  |
| ↗168 261              | ↗171 835             | ↗180 000             | ↗191 649             | ↗193 275             | ↗195 577             | ↗196 962             |
| 1993 <sup>[8]</sup>   | 1994 <sup>[8]</sup>  | 1995 <sup>[8]</sup>  | 1996 <sup>[8]</sup>  | 1997 <sup>[8]</sup>  | 1998 <sup>[8]</sup>  | 1999 <sup>[8]</sup>  |
| ↘196 371              | ↗196 977             | ↗198 542             | ↗199 879             | ↗199 933             | ↗200 461             | ↗201 699             |
| 2000 <sup>[8]</sup>   | 2001 <sup>[8]</sup>  | 2002 <sup>[9]</sup>  | 2003 <sup>[8]</sup>  | 2004 <sup>[8]</sup>  | 2005 <sup>[10]</sup> | 2006 <sup>[10]</sup> |
| ↗202 441              | ↗203 030             | ↘202 947             | ↗203 038             | ↗203 214             | ↗203 900             | ↗204 500             |
| 2007 <sup>[10]</sup>  | 2008 <sup>[10]</sup> | 2009 <sup>[10]</sup> | 2010 <sup>[11]</sup> | 2011 <sup>[12]</sup> | 2012 <sup>[13]</sup> | 2013 <sup>[14]</sup> |
| ↗205 400              | ↗207 100             | ↗209 200             | ↘206 168             | ↗206 530             | ↗208 425             | ↗210 344             |
| 2014 <sup>[15]</sup>  | 2015 <sup>[16]</sup> | 2016 <sup>[17]</sup> |                      |                      |                      |                      |
| ↗211 645              | ↗213 703             | ↗215 161             |                      |                      |                      |                      |

## Экономика

Несмотря на то что только 18% территории республики по агроклиматическим характеристикам пригодны для ведения сельского хозяйства, тем не менее оно является основным направлением экономики. В сельском хозяйстве занято 25% населения и производится 60% внутреннего валового продукта. Главное направление в сельхозпроизводстве - животноводство (92%). В республике разводят овец, коз, яков, лошадей, крупный рогатый скот и пчел. Большое значение имеет пантовое мараловодство. В Чуйской степи разводят верблюдов. По поставкам пантов и козьего пуха республика занимает ведущие позиции в Российской Федерации, это основная экспортная продукция региона. Также развиты охота и звероводство, в земледелии (8%) ведущую роль играет выращивание зернофуражных и кормовых культур. Местное значение имеют картофелеводство, овощеводство и садоводство.

В промышленности развитыми отраслями считаются легкая и пищевая промышленность (63% суммарной промышленной продукции). Основные виды продукции: хлебобулочные и колбасные изделия, масло, сыры, плодово-овощные консервы, винно-водочная продукция и безалкогольные напитки, швейные изделия, обувь, деловая древесина, пиломатериалы, железобетонные изделия. В республике имеются три прииска по добыче золота и предприятие по добыче и переработке молибдена и ртути. Развиваются лесохимическая, электротехническая промышленность, добыча мрамора. В основном промышленность представлена государственными и акционерными малыми и средними предприятиями. Большая часть промышленности сосредоточена в городе Горно-Алтайске. В настоящее время рост объемов производства, обусловленный увеличением добычи золота и попутных компонентов, отмечается только в цветной металлургии. Перспективным направлением видится развитие сферы услуг, прежде всего в сфере туризма и отдыха. Аграрно-сырьевая направленность экономики, отсутствие комплекса перерабатывающих отраслей предопределяют значительную дотационность бюджета Республики Алтай. Годовое сальдо внешнеторгового оборота составляет +3 млн. US\$. Основные экспортные потоки ориентированы на страны Восточной и Центральной Азии (Южная Корея, Монголия, Китай)

## Транспорт

По территории республики проходит трасса федерального значения «Новосибирск-Бийск-Ташанта» (Чуйский тракт), с выходом в Монголию, в том числе 541 км - участок трассы федерального значения и 2732 км - местного значения. Не имеют автомобильных дорог до 10% населенных пунктов, что привело к процессу значительной внутри республиканской миграции населения с его концентрацией вдоль существующих автомобильных дорог. Воздушный транспорт представлен авиапредприятием «Горный Алтай». В республике функционируют 3 аэропорта (г. Горно-Алтайск, с. Усть-Кокса и с. Кош-Агач) и несколько вертолетных площадок.

## Социальная сфера

Культура Республики Алтай вобрала в себя богатейший опыт, традиции, духовные ценности, накопленные прежними поколениями. Земля Алтая – это хранилище самобытной и уникальной культуры и истории, а наши традиции – это многоцветье межнационального сотрудничества, сплетение культур народов, проживающих в Республике Алтай.

На территории Республики Алтай функционируют 192 учреждения культурно-досугового типа, 161 общедоступная библиотека, 15 детских школ искусств, детских музыкальных и художественных школ, 5 музеев, 4 профессиональных творческих союза (писателей, художников, журналистов, театральных деятелей).

Активизируется культурное сотрудничество Республики Алтай с другими регионами России, организуется обмен выставками, проходят обменные гастроли артистов, театральных коллективов.

Республика Алтай самый богатый регион в РФ по историко-культурному наследию. В органах охраны историко-культурного наследия Республики Алтай зарегистрирован 2681 памятник, это мизерная доля от их фактического наличия. Последние исследования показали, что только в некоторых регионах республики насчитываются тысячи археологических объектов. Так, в Каракольской долине в Онгудайском районе насчитывается более трёх тысяч объектов. В долине Юстыд, в Кош-Агачском районе более пяти тысяч. Развитие туристической индустрии, изучение и сохранение объектов археологии, требует квалифицированных специалистов в области музеефикации и охране объектов культурного и природного наследия.

## **7.2. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

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

### **Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2016 году**

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговли и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объем валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче в полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортноориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марта с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента. Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %)

|  | Основные показатели развития экономики, %, г/г |                    |          |                     |      |   |               |
|--|--|--------------------|----------|---------------------|------|---|---------------|
|  | 2015 год                                       |                    | 2016 год |                     |      | апр.<br>(с искл.<br>сезон. и<br>календ.<br>факт.,<br>к пред.<br>п-ду) <sup>5)</sup> | янв.-<br>апр. |
|  | апр.   | янв.-апр.          | март     | апр.                |      |   |               |
| ВВП <sup>1)</sup>  | 95,6   | 96,8               | 98,8     | 99,3                | -0,1 | 98,9  |               |
| Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>                           | 100,5  | 107,9              | 100,5    | 100,4               |      | 102,5   |               |
| Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>                                      | 95,5   | 98,5               | 99,5     | 100,5               | 0,1  | 99,9  |               |
| Обрабатывающие производства  | 92,8   | 97,0               | 97,2     | 100,6               | 0,5  | 98,2  |               |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства                                    | 103,3  | 103,5              | 102,7    | 102,7               | 0,2  | 102,8   |               |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*                                   | 92,6   | 94,3               | 98,6     | 94,1                | -1,3 | 96,7  |               |
| Ввод в действие жилых домов  | 116,1  | 129,4              | 85,3     | 93,3                |      | 85,7  |               |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>                       | 97,4 <sup>6)</sup>                             | 97,6 <sup>6)</sup> | 98,8     | 92,9                | -1,5 | 95,3  |               |
| Реальная заработная плата работников организаций                                     | 90,4   | 90,8               | 101,5    | 98,3 <sup>7)</sup>  | -1,4 | 99,1 <sup>7)</sup>  |               |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 34377  | 32257              | 35501    | 36210 <sup>7)</sup> |      | 34553 <sup>7)</sup>   |               |
| Уровень безработицы  | 5,8  |                    | 6,0      | 5,9                 | 5,7  | 5,9   |               |
| Оборот розничной торговли  | 90,2   | 92,3               | 94,2     | 95,2                | -0,2 | 94,8  |               |
| Объем платных услуг населению  | 97,5 <sup>6)</sup>                             | 99,1 <sup>6)</sup> | 99,0     | 99,2                | -0,6 | 98,9  |               |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США   | 30,7   | 120,9              | 23,0     | 23,7 <sup>8)</sup>  |      | 83,9 <sup>8)</sup>  |               |
| Импорт товаров, млрд. долл. США  | 16,2   | 60,8               | 15,3     | 14,6 <sup>8)</sup>  |      | 52,5 <sup>8)</sup>  |               |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                                       | 59,2   | 54,3               | 36,4     | 39,3                |      | 33,7  |               |

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в апреле снизился на 5,9 %, г/г – это максимальное падение за полгода. Сезонно сглаженный индекс также свидетельствует о нисходящей траектории. Ввод в действие жилых домов по итогам апреля составил 4,7 млн. кв. м общей площади (на 6,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года), однако больше, чем в апреле 2014 г. (4,3 млн. кв. м). Причиной наблюдаемого сокращения наряду с общим замедлением производственной и инвестиционной активности может быть недостаточное финансирование отрасли.

Производство стройматериалов в апреле продолжило падение, однако стоит отметить, что темпы спада по некоторым позициям замедлились. Выпуск цемента прибавил 4,9 п. пункта по сравнению с предыдущим месяцем (до -8,3 %, г/г), блоков - 7,9 п. пункта (до -21,3 %, г/г).

## Рынок недвижимости в России

Экономическая ситуация в России изменилась кардинальным образом. Банковские ставки выросли – причем как для вкладов, так и для кредитов. А это, конечно же, потянуло за собой и колебания на рынке недвижимости. И сегодня многие эксперты стараются построить прогнозы: что будет с недвижимостью в 2016 году.

Ранее рынок недвижимости в России развивался довольно неплохими темпами. Отмечался рост выданных кредитов, сделки с недвижимостью совершились регулярно, темпы роста строительства в разы увеличились. Однако резко сменилась ситуация, когда будущее рынка недвижимости начало казаться не столь радужным. Что ожидает рынок недвижимости в России в нынешнем году, интересует очень многих. И тех, кто планировал продавать свои квартиры, а также тех, кто очень мечтал бы купить заветные квадратные метры.

Причин, по которым произошло изменение ситуации, довольно много:

- проблемы геополитического характера, которые приобрела Россия из-за внутренних проблем страны-соседки;
- мировая изоляция России, которая возникла в результате этого: особое давление на страну оказывают Европа и Америка;
- санкционная составляющая;
- резкие изменения внутреннего рынка валют; - резкий рост инфляционной составляющей.

Такие проблемы напрямую сказались на покупательской активности населения. Ведь по стране прокатилась целая волна увольнений, закрылись многие компании. Доходы населения снизились довольно серьезно – сегодня ряд исследователей уверяют, что кошельки граждан худеют буквально ежедневно. Конечно же, на этом фоне приобретать жилье никто особенно не торопится.

Также необходимо учитывать, что цена квадратных метров в России серьезно завышена – об этом не устают твердить различные аналитики. И далеко не каждой семье покупка квартиры по карману. Большая часть народа может приобрести жилье исключительно с помощью кредитных средств. Сегодня же и с этим возникли проблемы. Ведь многие банки не дают кредиты по тем же упрощенным схемам, что и ранее.

Прогноз рынка недвижимости на 2016 год в России изменился из-за ряда решений, принятых главным регулятором страны. Центробанк за одну ночь повысил процентную ставку, которую обычно еще называют ключевой, сразу на несколько пунктов. В результате, банкам не осталось ничего другого, как поднять свои ставки следом. Иначе им бы пришлось работать максимально себе в убыток. Это, естественно, отразилось на состоянии рынка недвижимости.

Ставки по ипотеке поднялись так сильно, что покупать квартиры многим стало не по карману совсем. Так, например, если ранее ипотечные займы выдавались под 12% годовых, то тут они резко стали выдаваться практически под 20%. Если же понимать, что квадратный метр стоит в России очень высоко, а кредиты, выдаваемые различными финансющими организациями, также оцениваются в разы выше, чем могли бы, можно определить, что ипотека стала просто заоблачной. Сегодня Центробанк потихоньку спускает ставки, за счет чего опускаются и ставки предлагаемые банками. В результате, ипотечные займы снова начинают приобретать популярность.

Прогноз рынка недвижимости 2016 года сегодня достаточно неоднозначный. Ведь на фоне, казалось бы, довольно серьезных проблем, которые обрушились на отечественную жилищную отрасль, был предпринят ряд мер, которые позволил сохранить и уберечь рынок недвижимости от краха.

Одним из серии такого рода шагов стало предложение государства о выдаче льготной ипотеки. Суть программы такова. Тем, кто относится к категории льготников, т.е. не может позволить себе приобретение жилья по новым условиям и при этом относится к тем, кто не имеет своего жилья, предлагаются сниженные ставки и более простые условия оформления займа. Если есть еще и материнский капитал, который сегодня предложили принимать в банках как первоначальный взнос по жилищному кредиту, то вполне можно попробовать приобрести жилье.

Эксперты, оценивая недвижимость, прогнозы на 2016 год по которой они делают регулярно, считают, что сегодня выгодно приобретать только то жилье, которое все еще продается в американской валюте, и тем, у кого есть определенного рода заначка в таком же эквиваленте. Ведь из-за изменения курса валют, стоимость жилья такого плана стала в разы выгоднее. В случае если идет разговор, что кто-то собирается покупать жилье за рубли, стоит понимать, что те квадратные метры, что только строятся сегодня в разы перспективнее тех, которые существуют довольно длительное время и активно применяются. Поэтому стоит все очень хорошо просчитывать и продумывать. Равно как и в ситуации с оформлением ипотеки – просто так, бездумно, брать ее нельзя. Все необходимо взвесить и решить, насколько реально вам потянуть такие расходы.

**Итоги развития рынка недвижимости Республики Алтай**, приводят специалистов ООО "Альфа эксперт" к следующим выводам.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Республики Алтай показал, что в продаже отсутствуют объекты, аналогичные объекту оценки по назначению и использованию. Поэтому было принято решение использовать в качестве объектов аналогов автозаправочные станции, расположенные в близлежащем регионе Алтайском крае.

В ходе анализа рынка найдено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных объекту оценки. Описание выбранных объектов представлено в таблице ниже.

**Предложения, найденные в ходе анализа рынка**

**Таблица 9**

| №<br>п/п | Описание объектов аналогов  | Дата<br>продажи | Объем<br>хранения,<br>куб.м. | Стоимость, руб.           |             |
|----------|---|-----------------|------------------------------|---------------------------|-------------|
|          |   |                 |                              | Цена предложения,<br>руб. | Руб./куб.м. |
| 1        | Алтайский край, Поспелихинский район, с. Поспелиха. Продается действующая автозаправочная станция. Здание операторской, навес, емкости для ГСМ - 3 шт. (3 по 25 куб.м), ТРК Нара - 3 шт. (однопостовые), земельный участок 15 соток в собственности. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/pospeliha/gotoviy_biznes/azs_899536064">https://www.avito.ru/pospeliha/gotoviy_biznes/azs_899536064</a> , тел. 8-906-968-76-53  | январь 2017 г.  | 75,0                         | 2 000 000                 | 26 667      |
| 2        | Алтайский край, Заринской район, 30 км. трассы Барнаул-Кемерово. Продается действующая автозаправочная станция. Здание операторской площадью 18,0 кв.м., навес, емкости для ГСМ - 5 шт. (4 по 53 куб.м, 1 по 10 куб.м.), ТРК - 2 шт. (двуихпостовые), земельный участок 12 соток в собственности. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/barnaul/gotoviy_biznes/avtozapravochnaya_stantsiya_798339554">https://www.avito.ru/barnaul/gotoviy_biznes/avtozapravochnaya_stantsiya_798339554</a> , тел. 8-902-998-90-26               | январь 2017 г.  | 222,0                        | 3 000 000                 | 13 514      |
| 3        | Алтайский край, г. Заринск. Продается действующая автозаправочная станция. Здание операторской площадью 60,0 кв.м., навес, емкости для ГСМ - 5 шт. (3 по 10 куб.м, 1 по 25 куб.м., 1 по 50 куб.м.), ТРК - 3 шт. (однопостовые), земельный участок 30 соток в собственности. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/zarinsk/gotoviy_biznes/azs_torgovoe_pomeschenie_558943257">https://www.avito.ru/zarinsk/gotoviy_biznes/azs_torgovoe_pomeschenie_558943257</a> , тел. 8-961-231-65-22   | январь 2017 г.  | 105,0                        | 3 700 000                 | 35 238      |
| 4        | Алтайский край, г. Барнаул (п. Авиатор). Продается действующая автозаправочная станция. Здание операторской площадью 70,0 кв.м., навес, емкости для ГСМ общим объемом 100 куб.м., ТРК Нара 28 - 2 шт. (однопостовые), ТРК Нара 41 - 1 шт. (однопостовая), земельный участок 22 сотки в собственности. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/barnaul/gotoviy_biznes/prodayu_azs_v_barnaule_p_aviator_725840153">https://www.avito.ru/barnaul/gotoviy_biznes/prodayu_azs_v_barnaule_p_aviator_725840153</a> , тел. 8-962-793-83-36 | январь 2017 г.  | 100,0                        | 5 000 000                 | 50 000      |
| 5        | Алтайский край, г. Бийск, Чемровский промрайон, ул. Мамонтова, 18 бк1. Операторская, навес, стелла, емкости под ГСМ - 4 шт. по 50 куб.м, 1 резервная по 25 куб.м., четыре топливо-раздаточные колонки (6 пистолетов), земельный участок 28 соток в аренде. Источник информации: <a href="http://bizzona.ru/prodazha-biznesa/124437/prodam-AZS-Avtozapravochnaja-stancija.php">http://bizzona.ru/prodazha-biznesa/124437/prodam-AZS-Avtozapravochnaja-stancija.php</a> , тел. 8-913-235-66-86  | январь 2017 г.  | 225,0                        | 1 990 000                 | 8 844       |

|   |  |                |       |            |        |
|---|--|----------------|-------|------------|--------|
| 6 | Алтайский край, г. Барнаул (расположен на оживленной трассе Барнаул-Камень-на-Оби с. Павловск). Продается действующая автозаправочная станция в эксплуатации с 2008г. Операторская площадью 30 кв.м., две топливо-раздаточных колонки 2-х постовые на 4 вида топлива, емкости под ГСМ - 4 шт. по 25 куб.м., 1 шт. по 10 куб.м. Земельный участок - 1500 кв.м. Все в собственности. Источник информации: <a href="http://bizzona.ru/prodazhabiznesa/126802/prodam-AZS.php">http://bizzona.ru/prodazhabiznesa/126802/prodam-AZS.php</a> , тел. 8-903-996-41-15                                 | январь 2017 г. | 110,0 | 10 000 000 | 90 909 |
| 7 | Алтайский край, Заринский район, трасса Барнаул-Заринск (рядом с. Голубцово). Продается действующая автозаправочная станция. Здание операторской площадью 105,0 кв.м., навес, емкости для ГСМ - 7 шт. (3 по 50 куб.м., 3 по 30 куб.м., 1 по 25 куб.м.), ТРК «ПЕТРО-МЛ» - 2 шт. (шестипостовые), земельный участок в собственности. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/barnaul/gotoviy_biznes/deystvuyuschiy_avtozapra_vochnyy_kompleks_902699398">https://www.avito.ru/barnaul/gotoviy_biznes/deystvuyuschiy_avtozapra_vochnyy_kompleks_902699398</a> , тел. 8-983-393-77-18 | январь 2017 г. | 265,0 | 5 000 000  | 18 868 |
| 8 | Алтайский край, г. Бийск, р-н Заречье, ул. Шадрина, 59. Продается действующая автозаправочная станция. Здание операторской площадью 95,0 кв.м., навес, емкости для ГСМ - 4 шт. (3 по 74 куб.м., 1 по 10 куб.м.), ТРК - 2 шт. (двуихпостовые), земельный участок 15 соток в аренде. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_877422559">https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_877422559</a> , тел. 8-906-946-94-74   | январь 2017 г. | 232,0 | 8 900 000  | 38 362 |
| 9 | Алтайский край, Бийский район, с. Верх-Катунское, ул. Катунская, 3а. Продается действующая автозаправочная станция. Здание операторской площадью 30,0 кв.м., навес, емкости для ГСМ - 4 шт. (4 по 50 куб.м.), ТРК - 2 шт. (двуихпостовые), земельный участок 10 соток в собственности. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_ploschadyu_252_m_778940520">https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_ploschadyu_252_m_778940520</a> , тел. 8-916-057-11-32   | январь 2017 г. | 250,0 | 8 390 000  | 33 560 |

Сооружения автозаправочные станции, укомплектованные всем необходимым оборудованием, выставлены на продажу от 1 990 000 до 10 000 000 рублей (от 8 844 до 90 000 за 1 куб.м емкостей хранения ГСМ). На стоимость объектов оказывают большое влияние объем емкостей хранения ГСМ, состояние и местоположение.

Недвижимость выставленная на продажу риэлтерскими компаниями с учетом стоимости своих услуг, в пределах уторговывания, которое в среднем составляет для коммерческой недвижимости 1-20% по данным опубликованным в открытых источниках («Недвижимость Алтай», «Купи продай», «Из рук в Руки»). Агентства недвижимости "Ключ риэлт" тел.: (3852) 60-28-68, АН ГК "Центр операций с недвижимостью" тел.: (3852) 29-99-33).

В результате анализа рынка производственно-складской недвижимости в зависимости от места ее расположения типично присутствие внешнего износа, по АЗС внешний износ типичен только для сельских заправок, построенных в советские времена.

Средний срок экспозиции при продаже аналогичных объектов объектам исследования составляет 12 месяцев. Потенциальными покупателями могут являться субъекты по схожему виду деятельности.

### 7.3. Анализ рынка земельных участков

На сегодняшний день сделки в области купли/продажи Земли идут в нескольких направлениях:

**1. Целевая продажа земли под застройку** (жилищное строительство, строительство коммерческих объектов, и т.д.). Продает участки муниципалитет, фонд имущества. Покупают: строительные компании, крупные торговые и производственные компании под строительство собственных объектов, банки, страховые компании и т. д. Объекты, попадающие под категорию «лакомые куски» уходят с торгов в порядке объявленных тендеров, в процессе которых стартовая цена может увеличиться в несколько раз.

**2. Продажа земли под объектами коммерческой недвижимости.** Объекты, продаваемые муниципалитетом и т. д. включают землю в едином пакете с «объектом недвижимости». Приобретение земли для предпринимателей во многом является вынужденной мерой, т.к. понесенные затраты вряд ли можно будет быстро окупить, если получится окупить вообще. Преимущественное право выкупа земли сохраняется за владельцем объекта недвижимости, располагающимся на конкретном участке.

**3. Земля, как объект на вторичном рынке.** За последние 10 лет на рынке появились свободные участки, которые были проданы ранее или выделены при приватизации в составе имущественного комплекса, а дальше перепродаются в процессе банкротства, разделов собственности, «сбрасывания» социалки и т. д. Сегодня они выставляются на продажу вместе с объектами недвижимости. Следует отметить пассивность и глубокую стагнацию рынка в малонаселенных сельских пунктах.

**4. Продаются также участки, в которых земля не выкуплена, но существует право аренды земли и прописано «целевое назначение» выделенной земли, дающее право осуществлять строительство на основании договора об аренде земли.** Схема является достаточно рискованной, но на продаже можно хорошо заработать.

#### Влияние на ценообразование

1. Юридическое оформление земельных отношений. Стоимость объекта значительно возрастает в том случае, если земельный участок используется владельцем здания на правах собственности. Это объяснимо тем, что процедура оформления земли в собственность очень длительная (7-8 месяцев) и затратная (в среднем около 70 000 рублей), поэтому количество желающих приобрести объект с оформленным в собственность земельным участком растет с каждым днем.

2. Благоустройство территории, прилегающей к зданию. Ценится территория, огороженная забором, имеющая удобные подъездные пути, в отдельных случаях — наличие парковочной площадки.

3. Ремонт здания и восстановление коммуникаций. Проведение, либо восстановление коммуникаций — очень затратный процесс. В связи с этим потенциальные покупатели практически не интересуются объектами, лишенными систем жизнеобеспечения (тем более в зимний период).

#### **Сложности рынка**

1. Отсутствие реальных данных по сделкам с земельными участками.

2. Следует отметить пассивность и глубокую стагнацию рынка в малонаселенных сельских пунктах. Большинство земельных участков на сегодняшний день являются брошенными в связи с развалом сельхоз предприятий. Такие земельные участки на сегодняшний день невостребованы и вряд ли будут востребованы в дальнейшем.

Предложений по продаже земельных участков под коммерческую застройку (строительство АЗС) в р.п. Тальменка Тальменского района не было выявлено, поэтому в качестве аналогов приняты земельные участки, расположенные в других районах Алтайского края.

**Аналоги, найденные Оценщиком в результате изучения рынка и используемые в дальнейших расчетах**

**Таблица 10**

| №<br>п/п | Аналог            | Краткое описание   | Площадь,<br>кв.м. | Цена, руб. |
|----------|-------------------|--|-------------------|------------|
| 1        | Земельный участок | Адрес - г. Горно Алтайск, ул. 50 лет Победы. Продается земельный участок размером 51,2 соток. Собственность. Вид использования: Для строительства АЗС и придорожного комплекса. Участок расположен на красной линии федеральной трассы М-52. Торг. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_51.2_sot._promnaznacheniya_902382481">https://www.avito.ru/gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_51.2_sot._promnaznacheniya_902382481</a> ; тел. 8-913-694-85-63 | 5 120             | 4 750 000  |
| 2        | Земельный участок | Адрес - Республика Алтай, Майма. Земельный участок 9,5 соток. Находится один из самых красивых туристских зон в селе Ая прямо на трассе между двумя озёрами рядом лыжные базы. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/mayma/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_sot._izh_s_905514440">https://www.avito.ru/mayma/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_sot._izh_s_905514440</a> ; тел. 8-913-990-79-77   | 950               | 799 999    |

|   |                   |   |       |           |
|---|-------------------|---|-------|-----------|
| 3 | Земельный участок | Адрес - Горно-Алтайск, Респ. Алтай, Чемальский р-он, с. Элекмонар. Земельный участок размером 25 соток. Категория земли земли населенных пунктов. Назначение - для строительства придорожного сервиса .Участок расположен прямо у дороги на въезде в с. Элекмонар с левой стороны, абсолютно ровный. Через дорогу протекает р. Катунь. Электричество рядом Источник информации:<br><a href="https://www.avito.ru/gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_869662081">https://www.avito.ru/gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_869662081</a> ; тел. 8-983-580-37-42 | 2 500 | 1 100 000 |
|---|-------------------|---|-------|-----------|

В результате анализа рынка были найдены предложения по продаже земель населенных пунктов, под коммерческую застройку площадью от 9,5 до 150 соток, стоимость кв.м. находится в диапазоне от 440 до 927 рублей. На формирование стоимости земельного участка влияет вид права, коммуникации и в некоторой степени площадь, поэтому в дальнейшие расчеты вносились корректировки, учитывая различие в площаи объекта оценки с объектами аналогами.

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ ПРИ КОТОРОМ ЕГО СТОИМОСТЬ БУДЕТ НАИБОЛЬШЕЙ

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.

Наиболее эффективное использование определяется как физически возможное, соответствующее требованиям законодательства, финансово осуществимое, в результате которого расчетная величина стоимости оцениваемого объекта будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Законодательная разрешенность.
2. Физическая осуществимость.
3. Финансовая целесообразность.
4. Максимальная стоимость.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является результатом суждений Оценщика, исходя из анализа состояния рынка, на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Таблица 11

| №<br>п/п | Объекты оценки  | текущее<br>использование | альтернативное<br>использование | Законодательная<br>разрешенность, | Физическая<br>осуществимость, | Финансовая<br>целесообразность. | Максимальная<br>стоимость, | ИТОГО |
|----------|---|--------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------|
| 1        | Имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м. | сооружение АЗС           | текущее                         | 1                                 | 1                             | 1                               | 1                          | 4     |
|          |   |                          | 1. торговое                     | 0                                 | 0                             | 0                               | 0                          | 0     |
|          |   |                          | 2. складское                    | 0                                 | 0                             | 0                               | 0                          | 0     |
|          |   |                          | 3. производственное             | 0                                 | 0                             | 0                               | 0                          | 0     |

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживает все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности - временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемого здания и его технического состояния. Исходя из этого Оценщик пришел к выводу, что использование земельного участка для размещения и обслуживание автозаправочной станции будет наиболее эффективным.

***Физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым вариантом является использование объектов оценки в качестве имущественного комплекса стационарной АЗС.***

## **9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

Оценка (определение стоимости) - это процесс решения проблем, в котором различные физические, экономические и социологические факторы анализируются по отношению к оцениваемому объекту.

Для определения стоимости объектов оценки было проведено:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы в оценке:

- затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Каждый из этих методов приводит к получению ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить итоговую величину стоимости объекта оценки на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна выражаться в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

## **9.1. Основные термины и понятия:**

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, или права на них.

**Оценка имущества** - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

**Объект оценки** - имущество, предъявляемое к оценке.

**Принцип оценки имущества** - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. При этом в практике оценки имущества используют следующие принципы - спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

**Оценщик имущества** - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

**Дата оценки имущества** - дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

**Отчет об оценке имущества** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Услуга по оценке имущества** - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

**Процедура оценки имущества** - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Износ имущества** - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

**Физический износ имущества** - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Внешнее устаревание имущества** – устаревание имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Функциональное устаревание имущества** – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

**Срок экономической жизни** - это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

**Типичный (нормативный) срок физической жизни объекта** - это период времени, когда здание существует и в нем можно жить или работать. Срок физической жизни заканчивается, когда объект сносится.

**Эффективный возраст** - основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст - это возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи.

**Хронологический возраст** - это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

**Срок оставшейся экономической жизни** - период времени от оценки до окончания экономической жизни объекта.

**Рыночная стоимость** - это 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 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;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки;
- принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **Доходный подход (ДП)**

Подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации.

Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает данный объект в ожидании будущих доходов или выгод.

В данной работе применение доходного подхода справедливо для объекта оценки.

### **Затратный подход (ЗП)**

Затратный подход является единственным возможным при определении рыночной стоимости объектов оценки (зданий, ЗУ и оборудования) в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными объектами, а также данные о возможных доходах, приносимых аналогичными объектами.

Применение **ЗП** предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется сооружение или изготовления соответствующего объекта с дополнительными расходами на сооружение, доставку и монтаж.

В данной работе применение затратного подхода справедливо для объекта оценки.

### **Сравнительный подход (СП)**

Подход применяется для определения стоимости объекта оценки путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Сравнительный подход основан на принципе замещения: благородный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности объект.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже подобных объектов за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход позволяет получить наиболее точное значение стоимости объектов оценки на конкретном рынке.

В данной работе применение сравнительного подхода справедливо для объекта оценки.

## **10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **10.1. Сравнительный подход**

Согласно п. 14 ФСО №1, 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.

Согласно 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной - поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной - поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

## Подбор аналогов

Объекты сравнения должны территориально располагаться в одной оценочной зоне, характеризуемой равенством коэффициента градостроительной ценности, транспортной удаленностью от культурных, деловых центров и экологическими условиями.

Однотипность аналогов также можно принимать по группам капитальности. В данном случае объекты сравнения были выбраны в соответствии с расположением в аналогичной части города и соразмерностью по площади.

Поскольку при анализе вторичного рынка коммерческой недвижимости Республики Алтай оценщиком не было выявлено предложений о продаже объектов аналогичных объектам оценки (автозаправочных станций), поэтому было принято решение использовать в качестве объектов аналогов автозаправочные станции, расположенные в близлежащем регионе Алтайском крае.

В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству. Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице ниже. В качестве единицы сравнения для автозаправочных станций выбран 1 куб.м. хранения ГСМ.

**Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж**

**Таблица 12**

| Факторы сравнения                          | Оцениваемый объект  | Объекты - аналоги   |                    |   |                    |   |                    |   |                    |
|--|---------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|
|  |                     | $C_0$   | Аналог 1 ( $C_1$ ) |   | Аналог 2 ( $C_2$ ) |   | Аналог 3 ( $C_3$ ) |   | Аналог 4 ( $C_4$ ) |
| <b>Характеристики объектов</b>             | Действующая АЗС     | Действующая АЗС   |                    | Действующая АЗС   |                    | Действующая АЗС   |                    | Действующая АЗС   |                    |
| <b>Объем хранения, куб. м.</b>             | 443,00              | 75,0  |                    | 105,0   |                    | 232,0   |                    | 250,0   |                    |
| <b>Стоимость предложения</b>               | $X$                 | руб. / руб/кв.м   |                    | руб. / руб/кв.м   |                    | руб. / руб/кв.м   |                    | руб. / руб/кв.м   |                    |
|  | $X$                 | 2000000 / 26667   |                    | 3700000 / 35238,1   |                    | 8 900 000 / 38362   |                    | 8390000 / 33560   |                    |
| <b>Источник информации</b>                 | $X$                 | Аналог 1 ( $C_1$ )  |                    | Аналог 2 ( $C_2$ )  |                    | Аналог 3 ( $C_3$ )  |                    | Аналог 4 ( $C_4$ )  |                    |
|  | $X$                 | <a href="https://www.avito.ru/pospelih/gotoviy_biznes/azs_899536064_tel. 8-906-968-7653">https://www.avito.ru/pospelih/gotoviy_biznes/azs_899536064_tel. 8-906-968-7653</a> |                    | <a href="https://www.avito.ru/zarinsk/gotoviy_biznes/azs_torgovoe_pomeschenie_558943257_tel. 8-961-231-65-22">https://www.avito.ru/zarinsk/gotoviy_biznes/azs_torgovoe_pomeschenie_558943257_tel. 8-961-231-65-22</a> |                    | <a href="https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_ploschadu_252_m_778940520_tel. 8-916-057-11-32">https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_ploschadu_252_m_778940520_tel. 8-916-057-11-32</a> |                    | <a href="https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_ploschadu_252_m_778940520_tel. 8-916-057-11-32">https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/azs_ploschadu_252_m_778940520_tel. 8-916-057-11-32</a> |                    |
| <b>Передаваемые права на объект оценки</b> | $X$                 | Аналог 1 ( $C_1$ )  |                    | Аналог 2 ( $C_2$ )  |                    | Аналог 3 ( $C_3$ )  |                    | Аналог 4 ( $C_4$ )  |                    |
|  |                     | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    |
| <b>Передаваемые права на объект оценки</b> | Право собственности | Право собственности   |                    | Право собственности   |                    | Право собственности   |                    | Право собственности   |                    |
|  | $X$                 | 0% / 26667  |                    | 0% / 35238,1  |                    | 0% / 38362  |                    | 0% / 33560  |                    |
| <b>Ограничение в использовании</b>         | $X$                 | Аналог 1 ( $C_1$ )  |                    | Аналог 2 ( $C_2$ )  |                    | Аналог 3 ( $C_3$ )  |                    | Аналог 4 ( $C_4$ )  |                    |
|  |                     | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    |
| <b>Ограничение в использовании</b>         | AЗС                 | АЗС   |                    | АЗС   |                    | АЗС   |                    | АЗС   |                    |
|  |                     | 0% / 26667  |                    | 0% / 35238,1  |                    | 0% / 38362  |                    | 0% / 33560  |                    |
| <b>Финансовые условия</b>                  | $X$                 | Аналог 1 ( $C_1$ )  |                    | Аналог 2 ( $C_2$ )  |                    | Аналог 3 ( $C_3$ )  |                    | Аналог 4 ( $C_4$ )  |                    |
|  |                     | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    |
| <b>Финансовые условия</b>                  | Рыночные            | Рыночные  |                    | Рыночные  |                    | Рыночные  |                    | Рыночные  |                    |
|  | $X$                 | 0% / 26667  |                    | 0% / 35238,1  |                    | 0% / 38362  |                    | 0% / 33560  |                    |
| <b>Условия продажи</b>                     | $X$                 | Аналог 1 ( $C_1$ )  |                    | Аналог 2 ( $C_2$ )  |                    | Аналог 3 ( $C_3$ )  |                    | Аналог 4 ( $C_4$ )  |                    |
|  |                     | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    |
| <b>Условия продажи</b>                     | Типичные            | Типичные  |                    | Типичные  |                    | Типичные  |                    | Типичные  |                    |
|  | $X$                 | 0% / 26667  |                    | 0% / 35238,1  |                    | 0% / 38362  |                    | 0% / 33560  |                    |
| <b>Дата продажи</b>                        | $X$                 | Аналог 1 ( $C_1$ )  |                    | Аналог 2 ( $C_2$ )  |                    | Аналог 3 ( $C_3$ )  |                    | Аналог 4 ( $C_4$ )  |                    |
|  |                     | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    | поправка / с попр.  |                    |

| Дата продажи                                    | Январь 2017  | Январь 2017  |   | Январь 2017                |          | Январь 2017  |         | Январь 2017   |   |         |          |   |         |  |  |
|---|--|--|---|----------------------------|----------|--|---------|---|---|---------|----------|---|---------|--|--|
|   | X  | 0%   | / | 26667                      | 0%       | /  | 35238,1 | 0%  | / | 38362   | 0%       | / | 33560   |  |  |
| Место расположения                              | X  | Аналог 1 (C1)                                      |   | Аналог 2 (C2)              |          | Аналог 3 (C3)  |         | Аналог 4 (C4)   |   |         |          |   |         |  |  |
|   |  | поправка   | / | с попр.                    | поправка | /  | с попр. | поправка  | / | с попр. | поправка | / | с попр. |  |  |
| Место расположения                              | Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38 | Алтайский край, Поспелихинский район, с. Поспелиха |   | Алтайский край, г. Заринск |          | Алтайский край, г. Бийск, р-н Заречье, ул. Шадрина, 59 |         | Алтайский край, Бийский район, с. Верх-Катунское, ул. Катунская, За |   |         |          |   |         |  |  |
|   | X  | 0%   | / | 26667                      | 0%       | /  | 35238,1 | 0%  | / | 38362   | 0%       | / | 33560   |  |  |
| Объем хранения, куб.м.                          | X  | Аналог 1 (C1)                                      |   | Аналог 2 (C2)              |          | Аналог 3 (C3)  |         | Аналог 4 (C4)   |   |         |          |   |         |  |  |
|   |  | поправка   | / | с попр.                    | поправка | /  | с попр. | поправка  | / | с попр. | поправка | / | с попр. |  |  |
| Объем хранения, куб.м.                          | 443,00   | 75,0   |   | 105,0                      |          | 232,0  |         | 250,0   |   |         |          |   |         |  |  |
|   | X  | 0%   | / | 26667                      | 0%       | /  | 35238,1 | 0%  | / | 38362   | 0%       | / | 33560   |  |  |
| Коммуникации                                    | X  | Аналог 1 (C1)                                      |   | Аналог 2 (C2)              |          | Аналог 3 (C3)  |         | Аналог 4 (C4)   |   |         |          |   |         |  |  |
|   |  | поправка   | / | с попр.                    | поправка | /  | с попр. | поправка  | / | с попр. | поправка | / | с попр. |  |  |
| Коммуникации                                    | Имеются  | Имеются  |   | Имеются                    |          | Имеются  |         | Имеются   |   |         |          |   |         |  |  |
|   | X  | 0%   | / | 26667                      | 0%       | /  | 35238,1 | 0%  | / | 38362   | 0%       | / | 33560   |  |  |
| Снижение цены в процессе торгов                 | X  | Аналог 1 (C1)                                      |   | Аналог 2 (C2)              |          | Аналог 3 (C3)  |         | Аналог 4 (C4)   |   |         |          |   |         |  |  |
|   |  | поправка   | / | с попр.                    | поправка | /  | с попр. | поправка  | / | с попр. | поправка | / | с попр. |  |  |
|   | X  | -24%   | / | 20267                      | -24%     | /  | 26781   | -24%  | / | 29155   | -24%     | / | 25506   |  |  |
| Состояние объектов аналогов                     | X  | Аналог 1 (C1)                                      |   | Аналог 2 (C2)              |          | Аналог 3 (C3)  |         | Аналог 4 (C4)   |   |         |          |   |         |  |  |
|   |  | поправка   | / | с попр.                    | поправка | /  | с попр. | поправка  | / | с попр. | поправка | / | с попр. |  |  |
| Состояние объектов аналогов                     | Хорошее  | Хорошее  |   | Хорошее                    |          | Хорошее  |         | Хорошее   |   |         |          |   |         |  |  |
| Скорректированная стоимость, руб.               | X  | 0%   | / | 20267                      | 0%       | /  | 26781   | 0%  | / | 29155   | 0%       | / | 25506   |  |  |
| Весовые коэффициенты                            | X  | поправка   |   | поправка                   |          | поправка   |         | поправка  |   |         |          |   |         |  |  |
|   |  | 0,25   |   | 0,25                       |          | 0,25   |         | 0,25  |   |         |          |   |         |  |  |
| Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. |  | 25 427   |   |                            |          |  |         |   |   |         |          |   |         |  |  |
| Рыночная стоимость, руб.                        |  | 11 264 000   |   |                            |          |  |         |   |   |         |          |   |         |  |  |

## ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

### Корректировка на права передаваемые на объект оценки

При покупке, аренде и других сделках с недвижимостью будущего владельца, арендатора и т.д. интересуют, прежде всего, права, которые он приобретает на данный объект. Цена недвижимости зависит главным образом от передаваемых на нее прав. В случае если право собственности на объект недвижимости обременено правом аренды или другими обязательственными правами, рыночная стоимость такого объекта может значительно измениться, обычно в сторону уменьшения.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают право пользования.

### Корректировка на ограничение в использовании

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей в разрешенном использовании. В нашем случае корректировка по данному фактору для всех аналогов составит -0%,

### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется достоверная информация корректировка по данному фактору не проводилась.

### Корректировка на условия продажи

Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на дату продажи**

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений и т.д., необходимо учитывать в процессе оценки с помощью поправки на дату продажи.

Поскольку все объекты - аналоги и объект оценки одинаковы по срокам продажи, то корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на место расположения**

Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги и объект оценки имеют близкое по привлекательности месторасположение.

#### **Корректировка на объем хранения**

В результате анализа рынка не была установлена зависимость между стоимостью 1 куб.м. хранения ГСМ и общим объемом хранения, поэтому корректировка по данному фактору не вводится.

#### **Корректировка на коммуникации**

Корректировка по данному фактору не проводилась, так как объекты аналоги имеют те же подведенные коммуникации.

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

Скидка на цены предложений для объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, на неактивном рынке по верхней границе составляет 24% (источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1.Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г.).

#### **Корректировка на состояние**

Корректировка по данному фактору не проводилась, так как объект оценки и объекты аналоги находятся в хорошем состоянии.

#### **Веса аналогов**

Расчет весовых коэффициентов производился с помощью валовой коррекции. Суть метода заключается в том, что большее отклонение первоначальной стоимости объекта-аналога от скорректированной стоимости дает большую погрешность итогового результата по следующей формуле:

$$BAi = 1/OPi * 1/(\sum(1/OPi))$$

где: BAi – вес i-го аналога;

OPi - общая относительная поправка i-го аналога.

Общая относительная поправка i-го аналога определена по следующей формуле:

$$OPi = IVai - Vaki / Vai$$

где: Vai – цена предложения для i-го аналога.

Vaki – скорректированная цена предложения для i-го аналога.

#### **10.2. Затратный подход**

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Определение полной восстановительной стоимости

Стоимость восстановительная определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

При определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта отсутствовала проектно-сметная документация, поэтому основное внимание было уделено информации, предоставленной Заказчиком, и результатам технического освидетельствования объекта, с целью определения фактического состояния.

Расчет рыночной стоимости здания проводится с применением затратного подхода по следующей формуле:

$$Ст-ть_{i-го\ объекта\ улучшений} = ПВС_{i-го\ объекта} - Износ_{i-го\ объекта\ накопленный}$$

#### Описание коэффициентов

Расчет восстановительной стоимости производится по следующей формуле:

$$ПВС = ОЗ * См3 * Коб * Ккап * Ккл * Кпп * Ктер84 * К84 * Ктер91 * К91 * Ки * Кндс, где:$$

**ОЗ** - строительный объем здания, или другая стоимостная единица для сооружений;

**См<sup>3</sup>** - стоимость строительства 1 м<sup>3</sup> здания в уровне цен 1969 г. включая прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления (Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений Утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.).

**К<sub>об</sub>** - коэффициент на превышение объема

**К<sub>уд</sub>** - коэффициент на удельный вес здания.

**К<sub>кл</sub>** - климатический коэффициент

**К<sub>кап</sub>** - поправка на группу капитальности на основании Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений Утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.

**Ктер<sub>84</sub>** - территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Постановление ГосСтроя СССР "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек" №94 от 11.05.1983г.);

**К<sub>84</sub>** - отраслевой индекс удорожания сметной стоимости от уровня цен 1969 г. к ценам 1984 г. (Постановление ГосСтроя СССР "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек" №94 от 11.05.1983г.);

**К<sub>н</sub>** - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены по состоянию на дату оценки (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 декабря 2016 г. № КЦ/2016-12ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2016 года");

**К<sub>пп</sub>** - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

**К<sub>ндс</sub>** - индекс учитывающий налог на добавленную стоимость - 1,18.

## Расчет прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затратным методом необходимо определить величину прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно-обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Согласно данным по строительству и архитектуре, а также на основании бесед с инвесторами показали, что фактически прибыль предпринимателей по Алтайскому краю и в среднем составляет 0-150% от затрат на строительство.

По данным экспертов (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2016г.) прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства (к которым можно отнести и АЗС) при неактивном рынке составляет по нижней границе 8%.

Результаты расчётов приведены в Таблице 13.

Расчет затрат на восстановление объекта оценки

Таблица 13

| № п/п                        | Наименование объекта                              | Количественные данные для расчета ПВС | Восст.ст-ть единицы, руб. в ценах 1969 г.       | Коэффициенты |      |      |      |        |      |        |       | ПВС с НДС, руб. |
|------------------------------|---|---------------------------------------|---|--------------|------|------|------|--------|------|--------|-------|-----------------|
|                              |   |                                       |   | Коб          | Куд  | Ккл  | Ккап | К84тер | К84  | Кн     | итого |                 |
| 1                            | Операторская общая площадью 142,7 кв.м.           | 605 куб.м.                            | 21,7 руб/куб.м. - УПВС 1(б), отдел 2; табл. 34а | 1,0          | 1,0  | 1,09 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 256,4 | 4 290 445       |
| Сооружение АЗС, в том числе: |   |                                       |   |              |      |      |      |        |      |        |       |                 |
| 2                            | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 64 м3 1998 г. | 64 куб.м.                             | 3029 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 134          | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 1 017 134       |
| 3                            | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 50 м3 1994 г.  | 50 куб.м.                             | 2300 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 135          | 1,0          | 1,00 | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 772 337         |
| 10                           | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 25 м3 2004 г. | 25 куб.м.                             | 1660 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 134          | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 557 425         |
| 11                           | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 10 м3 2003 г. | 10 куб.м.                             | 1061 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 134          | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 356 282         |
| 12                           | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 10 м3 1991 г. | 10 куб.м.                             | 1061 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 134          | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 356 282         |
| 13                           | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м3 1998 г.  | 64 куб.м.                             | 2639 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 135          | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 886 172         |
| 14                           | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м3 1992 г.  | 64 куб.м.                             | 2639 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 135          | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 886 172         |
| 15                           | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 52 м3 2001 г.  | 52 куб.м.                             | 2274 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 135          | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 763 606         |
| 16                           | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 50 м3 1994 г. | 50 куб.м.                             | 2680 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 134          | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 899 940         |
| 17                           | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 25 м3 1992 г.  | 25 куб.м.                             | 1580 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 135          | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 530 562         |
| 18                           | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 10 м3 2002 г.  | 10 куб.м.                             | 994 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 135           | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 333 784         |
| 19                           | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 11 м3 1994 г.  | 11 куб.м.                             | 1024 руб/куб.м. - УПВС 2(б); табл. 135          | 1,0          | 1,0  | 1,12 | 1,0  | 1,06   | 1,19 | 186,51 | 263,5 | 343 858         |
| ИТОГО:                       |   |                                       |   |              |      |      |      |        |      |        |       | 11 993 998      |

## Оценка накопленного износа и обесценивания

**Износ** - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

**Физический износ** - это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

**Функциональное (моральное) устаревание** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

**Внешнее устаревание** вызывается факторами из вне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения накопленного износа применяется метод разбивки на компоненты.

### Определение физического износа экспертным методом

В нашем конкретном случае в качестве исходных данных для определения физического износа зданий на основании произведенного осмотра использовалась экспертная шкала основанная на основных признаках износа (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)

Шкала определения износа объектов недвижимого имущества по В.Н. Куткову

Таблица 14

| Физический износ, % | Состояние несменяемых конструкций здания   | Состояние внутренних конструктивных элементов   |
|---------------------|--|---|
| 0 - 20              | Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.  | Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.   |
| 21 - 40             | Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.  | Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.   |
| 41 - 60             | Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.              | Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных степеней.   |
| 61 - 80             | Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.                  | Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных степеней, перекосы маршей, щели между стенами. |
| 81 - 100            | Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен. | Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.  |

**Расчет физического износа по конструктивным элементам для объекта недвижимости**

**Таблица 15**

| № п/п | Объекты оценки   | Конструктивные элементы  | Признаки износа                     | Уд. веса эл-тов, % | Физ. износ по осмотру*, % | Ср. взв.значение физ.износа, % |
|-------|--|--|-------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 1     | Операторская общей площадью 142,7 кв.м. , физический износ - 30% в т.ч.: | Фундаменты   | Мелкие трещины в цоколе             | 5                  | 30                        | 1,5                            |
|       |  | Стены, перегородки и колонны   | Отдельные трещины и выбоины         | 27                 | 30                        | 8,1                            |
|       |  | Покрытия и перекрытия  | Мелкие трещины в швах между плитами | 12                 | 30                        | 3,6                            |
|       |  | Кровля   | Незначительные повреждения          | 6                  | 30                        | 1,8                            |
|       |  | Полы   | Незначительные повреждения          | 8                  | 30                        | 2,4                            |
|       |  | Проемы   | Незначительные повреждения          | 10                 | 30                        | 3                              |
|       |  | Отделочные работы  | Незначительные повреждения          | 5                  | 30                        | 1,5                            |
|       |  | Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства | Незначительные повреждения          | 24                 | 30                        | 7,2                            |
|       |  | Прочие работы  | Незначительные повреждения          | 3                  | 30                        | 0,9                            |

**Определение физического износа оборудования**

**Определение общего износа оборудования методом экспертизы состояния**

Метод экспертизы состояния (МЭС) - определение физического состояния объекта в соответствии с оценочной шкалой. Шкала приведена в учебном пособии «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». М: Международная академия оценки и консалтинга, 2002. 134с.

**Таблица 16**

|  |                      |                                |
|--|----------------------|--------------------------------|
| Новое, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации   | Новое                | $0 \leq I_{\text{физ}} < 10$   |
| Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объёмами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей  | Очень хорошее        | $10 \leq I_{\text{физ}} < 20$  |
| На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объёмами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей.   | Хорошее              | $20 \leq I_{\text{физ}} < 40$  |
| С выполненными объёмами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей; имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.  | Удовлетворительное   | $40 \leq I_{\text{физ}} < 60$  |
| Пригодно для дальнейшей эксплуатации. Требует выполнения работ по текущему ремонту агрегатов, кузова, частичного восстановления наружной окраски.  | Условно Пригодное    | $60 \leq I_{\text{физ}} < 75$  |
| Находится в эксплуатации. Требует значительного ремонта: номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), восстановления значительной части лакокрасочного покрытия. Требуемый ремонт экономически целесообразен. | Неудовлетворительное | $75 \leq I_{\text{физ}} < 80$  |
| Находится в эксплуатации или выведено из эксплуатации. Требуется ремонт в объёме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения.   | Предельное           | $80 \leq I_{\text{физ}} < 100$ |

**Таблица 17**

Принимаемый износ:

| №  | Наименование                                      | Состояние          | Износ, % |
|----|---|--------------------|----------|
| 1  | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 64 м3 1998 г. | Хорошее            | 35,0%    |
| 2  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 50 м3 1994 г.  | Удовлетворительное | 50,0%    |
| 3  | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 25 м3 2004 г. | Хорошее            | 25,0%    |
| 4  | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 10 м3 2003 г. | Хорошее            | 25,0%    |
| 5  | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 10 м3 1991 г. | Удовлетворительное | 50,0%    |
| 6  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м3 1998 г.  | Хорошее            | 35,0%    |
| 7  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м3 1992 г.  | Удовлетворительное | 50,0%    |
| 8  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 52 м3 2001 г.  | Хорошее            | 25,0%    |
| 9  | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 50 м3 1994 г. | Удовлетворительное | 50,0%    |
| 10 | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 25 м3 1992 г.  | Удовлетворительное | 50,0%    |
| 11 | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 10 м3 2002 г.  | Хорошее            | 25,0%    |
| 12 | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 11 м3 1994 г.  | Удовлетворительное | 50,0%    |

## Расчет экономического устаревания

Внешний (экономический) износ представляет собой обесценивание объекта, вызванное изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов: изменением ситуации на рынке, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и прочих политических или финансовых условий.

Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

Для объекта оценки по функциональный износ отсутствует.

## Функциональное устаревание

**Функциональное (моральный) устаревание** - это потеря стоимости вследствие относительной

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Стоимостным выражением Устранимый функциональный износ обычно определяется затратами на необходимую реконструкцию,

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов, - элементы здания и оборудования, которых нет в К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют К сверхулучшениям относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно По нашему мнению данный вид износа у объектов оценки отсутствует.

Неустранимый функциональный износ обычно вызывается устаревшим объемно-планировочными и/или

- как капитализированная потеря в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем Для объекта оценки по функциональный износ отсутствует.

## Расчет общего накопленного износа

Определив величины каждого вида износа, можно получить общую оценку износа, рассчитанную по формуле

$$Иоб = 1 - (1 - Ифиз) \times (1 - Ифун неиспр) \times (1 - Ифун испр) \times (1 - Иви)$$

## Общий накопленный износ

## Таблица 18

| №<br>п/п | Наименование                                      | Физический износ,<br>% | Функциональное |           | Внешнее<br>устаревание,<br>% | Общий<br>накопленный<br>износ, % |
|----------|---|------------------------|----------------|-----------|------------------------------|----------------------------------|
|          |   |                        | исправим       | неисправ. |                              |                                  |
| 1        | Операторская общей площадью 142,7 кв.м.           | 30,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 30,00%                           |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 64 м3 1998 г. | 35,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 35,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 50 м3 1994 г.  | 50,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 50,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 25 м3 2004 г. | 25,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 25,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 10 м3 2003 г. | 25,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 25,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 10 м3 1991 г. | 50,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 50,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м3 1998 г.  | 35,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 35,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м3 1992 г.  | 50,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 50,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 52 м3 2001 г.  | 25,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 25,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 50 м3 1994 г. | 50,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 50,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 25 м3 1992 г.  | 50,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 50,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 10 м3 2002 г.  | 25,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 25,0%                            |
|          | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 11 м3 1994 г.  | 50,00%                 | 0,00%          | 0,00%     | 0,00%                        | 50,0%                            |

## Расчет остаточной восстановительной стоимости

Определив общую оценку износа, рассчитанную по формуле перемножения значений всех видов износа и отняв полученный износ от восстановительной стоимости мы получим остаточную восстановительную стоимость или рыночную стоимость объекта (ов) оценки по затратному подходу.

**Итоговое значение стоимости объектов оценки (затратный подход)**

**Таблица 19**

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Наименование</b>                               | <b>Восстановительная<br/>стоимость объекта, руб.</b> | <b>Общий<br/>накопленный<br/>износ, руб.</b> | <b>Износ, %</b> | <b>Остаточная<br/>восстановительная<br/>стоимость объекта,<br/>руб. с НДС</b> |
|------------------|---|--|--|-----------------|---|
| 1                | Операторская общей площадью 142,7 кв.м.           | 4 290 445  | 1 287 133                                    | 30,00%          | 3 003 311   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 64 м3 1998 г. | 1 017 134  | 355 997                                      | 35,0%           | 661 137   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 50 м3 1994 г.  | 772 337  | 386 168                                      | 50,0%           | 386 168   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 25 м3 2004 г. | 557 425  | 139 356                                      | 25,0%           | 418 069   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 10 м3 2003 г. | 356 282  | 89 071                                       | 25,0%           | 267 212   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 10 м3 1991 г. | 356 282  | 178 141                                      | 50,0%           | 178 141   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м3 1998 г.  | 886 172  | 310 160                                      | 35,0%           | 576 012   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м3 1992 г.  | 886 172  | 443 086                                      | 50,0%           | 443 086   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 52 м3 2001 г.  | 763 606  | 190 901                                      | 25,0%           | 572 704   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 50 м3 1994 г. | 899 940  | 449 970                                      | 50,0%           | 449 970   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 25 м3 1992 г.  | 530 562  | 265 281                                      | 50,0%           | 265 281   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 10 м3 2002 г.  | 333 784  | 83 446                                       | 25,0%           | 250 338   |
|                  | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 11 м3 1994 г.  | 343 858  | 171 929                                      | 50,0%           | 171 929   |
| <b>ИТОГО:</b>    |   |  |  |                 | <b>4 640 047</b>  |

**Итоговое значение стоимости объектов оценки (затратный подход)\***

**Таблица 20**

| <b>№<br/>п.п.</b> | <b>Наименование - количество</b>                      | <b>Год<br/>выпуска</b> | <b>Стоимость<br/>замещения,<br/>руб.</b> | <b>Величина износа, %</b> |                            |                | <b>Остаточная<br/>стоимость<br/>замещения с<br/>НДС, руб.</b> |
|-------------------|---|------------------------|--|---------------------------|----------------------------|----------------|---|
|                   |   |                        |  | <b>физическ<br/>ий</b>    | <b>функцион<br/>альный</b> | <b>внешний</b> |   |
| 15                | Агрегат насосный 5.883.430.00-01, 1 - шт.             | 2007                   | 24 400,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 12 298  |
| 16                | Насос СВН-80А, 1 - шт.                                | 2006                   | 34 500,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 17 388  |
| 17                | Насос СВН-80АМ, 1 - шт.                               | 2007                   | 34 500,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 17 388  |
| 18                | Система измерения УИП 9602 АИ-80, 1 - шт.             | 2010                   | 95 000,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 47 880  |
| 19                | Система измерения УИП 9602 АИ-92, 1 - шт.             | 2010                   | 95 000,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 47 880  |
| 20                | Система измерения УИП 9602 АИ-96, 1 - шт.             | 2010                   | 95 000,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 47 880  |
| 21                | Система измерения УИП 9602 Д/Т<br>емкость №5, 1 - шт. | 2010                   | 95 000,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 47 880  |
| 22                | Система измерения УИП 9602<br>емкость №10, 1 - шт.    | 2011                   | 95 000,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 47 880  |
| 23                | Система измерения УИП 9602<br>емкость №6, 1 - шт.     | 2011                   | 95 000,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 47 880  |
| 24                | Система измерения УИП 9602<br>емкость №7, 1 - шт.     | 2011                   | 95 000,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 47 880  |
| 25                | Система измерения УИП 9602<br>емкость №8, 1 - шт.     | 2011                   | 95 000,000                               | 40,0%                     | 0,0%                       | 16,0%          | 49,6% 47 880  |

|    |   |      |             |       |      |       |       |                         |
|----|---|------|-------------|-------|------|-------|-------|-------------------------|
| 26 | Система измерения УИП 9602 емкость №9, 1 - шт.                                      | 2011 | 95 000,000  | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 47 880                  |
| 27 | Элвис Микро К.,, 1 - шт.  | 2010 | 11 300,000  | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 5 695                   |
| 28 | Элвис Микро К.,, 1 - шт.  | 2009 | 11 300,000  | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 5 695                   |
| 29 | Установка оптового отпуска ГСМ (Электронасос центробежный КМ 65-40-165У42), 1 - шт. | 2010 | 49 500,000  | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 24 948                  |
| 30 | Устройство для системы пластиковых карт, 1 - шт.                                    | 2006 | 28 870,000  | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 14 550                  |
| 31 | Дизельный котел модель ШДИ-700 PD-R, 1 - шт.  | 2006 | 119 920,000 | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 60 440                  |
| 32 | Мерник 10л. М2Р, 1 - шт.  | 2006 | 9 440,000   | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 4 758                   |
| 33 | Мерник 10л. М2Р-10-СШ, 1 - шт.  | 2006 | 10 300,000  | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 5 191                   |
| 34 | Метрошок МШС-4,5, 1 - шт.   | н/д  | 2 450,000   | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 1 235                   |
| 35 | Система видеонаблюдения, 1 - шт.  | 2010 | 6 338,000   | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 3 194                   |
| 36 | TPK Certus 1.32 Д/Т, 1 - шт.  | 2010 | 240 000,000 | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 120 960                 |
| 37 | TPK Certus 2.42 АИ-80 АИ-92, 1 - шт.  | 2010 | 424 967,000 | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 214 183                 |
| 38 | TPK Certus 2.42 АИ-80 Д/Т, 1 - шт.  | 2010 | 424 967,000 | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 214 183                 |
| 39 | TPK Certus 2.42 АИ-92 Д/Т, 1 - шт.  | 2010 | 424 967,000 | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 214 183                 |
| 40 | TPK Certus 2.42 АИ-92 АИ-96, 1 - шт.  | 2010 | 424 967,000 | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 214 183                 |
| 41 | Блок управления ТРК , 1 - шт.   | 2010 | 27 900,000  | 40,0% | 0,0% | 16,0% | 49,6% | 14 062                  |
| 42 | Октанометр, 1 - шт.   | 2010 | 65 000,000  | 40,0% | 0,0% | 0,0%  | 40,0% | 39 000                  |
|    |   |      |             |       |      |       |       | <b>ИТОГО:</b> 1 634 454 |

\*Стоимость оборудования определена в приложении № 6

#### **Определение стоимости права собственности земельного участка**

В качестве оцениваемого объекта выступает право аренды земельного участка под объектом недвижимости. Земельный участок расположен по адресу Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Оценка земельного участка под объектами недвижимости (здания и сооружения) проводилась в соответствии с «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р.

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход является наиболее точным и реально отражающим рыночную ситуацию складывающуюся вокруг объекта оценки. В рамках сравнительного подхода Оценщиком применен метод сравнения продаж.

Метод 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, - включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их различия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### **Обоснование выбора единиц сравнения**

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Для земельного участка в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта.

В наших расчетах для проведения сравнительного анализа используется стоимость 1 кв.м. Данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

Применение других единиц сравнения в текущих рыночных условиях не представляется возможным. Альтернативные единицы сравнения редко используется, или практически не используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Прочие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов.

**Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка**

**Таблица 21**

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Описание объектов аналогов</b>  | <b>Площадь, кв.м.</b> | <b>Цена, руб.</b> |
|------------------|--|-----------------------|-------------------|
| 1                | Адрес - г.Горно Алтайск, ул. 50 лет Победы. Продается земельный участок размером 51,2 соток. Собственность. Вид использования: Для строительства АЗС и придорожного комплекса. Участок расположен на красной линии федеральной трассы М-52.<br>Торг. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_51.2_sot._promnazncheniya_902382481">https://www.avito.ru/gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_51.2_sot._promnazncheniya_902382481</a> ; тел. 8-913-694-85-63   | 5 120                 | 4 750 000         |
| 2                | Адрес - Республика Алтай, Майма. Земельный участок 9,5 соток. Находиться один из самых красивых туристский зон в селе Ая прям на трассе между двумя озёрами рядом лыжные базы.<br>Источник информации:<br><a href="https://www.avito.ru/mayma/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_sot._izhs_905514440">https://www.avito.ru/mayma/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_sot._izhs_905514440</a> ; тел. 8-913-990-79-77   | 950                   | 799 999           |
| 3                | Адрес - Горно-Алтайск, Респ. Алтай, Чемальский р-он, с. Элекмонар. Земельный участок размером 25 соток. Категория земли - земли населенных пунктов. Назначение - для строительства придорожного сервиса .Участок расположен прямо у дороги на въезде в с. Элекмонар с левой стороны, абсолютно ровный. Через дорогу протекает р. Катунь. Электричество рядом Источник информации:<br><a href="https://www.avito.ru/gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_869662081">https://www.avito.ru/gorno-altaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_869662081</a><br>; тел. 8-983-580-37-42 | 2 500                 | 1 100 000         |

Расчет стоимости права аренды земельного участка под объектом недвижимости представлен в табл. 22.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 22

| Факторы сравнения                        | Оцениваемый объект   | Объекты - аналоги                     |                                |                     |                            |  |                            |                     |                     |                     |
|--|--|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------|--|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  |  | $C_0$                                 | Аналог 1 (C <sub>1</sub> )     |                     | Аналог 2 (C <sub>2</sub> ) |  | Аналог 3 (C <sub>3</sub> ) |                     |                     |                     |
| Площадь объекта, кв.м.                   | 2 572,0  |                                       | 5 120                          |                     | 950                        |  | 2 500                      |                     |                     |                     |
| Цена продажи                             | $X$  | руб.                                  | /                              | руб./кв.м.          | руб.                       | /  | руб./кв.м.                 | руб.                | /                   | руб./кв.м.          |
|  |  | 4750000                               | /                              | 927,73              | 799999                     | /  | 842,10                     | 1100000             | /                   | 440,00              |
| Корректировка на место расположения      | Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д. 38 | РФ, Республика Алтай, г.Горно-Алтайск | РФ, Республика Алтай, с. Майма |                     |                            | РФ, Республика Алтай, Чемальский район, с. Элекмонар |                            |                     |                     |                     |
| Корректировка                            |  | поправка                              | /                              | с попр.             | поправка                   | /  | с попр.                    | поправка            | /                   | с попр.             |
|  |  | 1,00                                  | /                              | 927,73              | 1,00                       | /  | 842,10                     | 2,04                | /                   | 897,60              |
| Корректировка на объём передаваемых прав | $X$  | право собственности                   | право собственности            | право собственности | право собственности        | право собственности                                  | право собственности        | право собственности | право собственности | право собственности |
|  |  | 0%                                    | /                              | 927,73              | 0%                         | /  | 842,10                     | 0%                  | /                   | 897,60              |
| Корректировка на наличие коммуникаций    | $X$  | Имеются                               | на границе участка             |                     |                            | на границе участка                                   |                            |                     | на границе участка  |                     |
|  |  | 0%                                    | /                              | 927,73              | 0%                         | /  | 842,10                     | 0%                  | /                   | 897,60              |
| Корректировка на площадь                 | $X$  | 2 572,0                               | 5 120                          |                     | 950                        |  | 2 500                      |                     |                     |                     |
|  |  | 6,00%                                 | /                              | 983,40              | -8,10%                     | /  | 773,89                     | -0,20%              | /                   | 895,80              |
| Снижение цены в процессе торгов          | $X$  | предложение                           |                                | предложение         |                            | предложение  |                            |                     |                     |                     |
|  |  | -24,1%                                | /                              | 746,40              | -24,1%                     | /  | 587,39                     | -24,1%              | /                   | 679,92              |
| Весовые коэффициенты                     | 1,00   | 0,499                                 |                                | 0,322               |                            | 0,179  |                            |                     |                     |                     |
| Итоговая стоимость, руб./кв.м.           |  | 372,33                                |                                | 189,34              |                            | 121,58   |                            |                     |                     |                     |
| Итоговая стоимость, руб.                 |  | 683,3                                 |                                |                     |                            |  |                            |                     |                     |                     |
| Итоговая стоимость, руб.                 |  | 1 757 328                             |                                |                     |                            |  |                            |                     |                     |                     |

## ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

### Корректировка на местоположение

Объект оценки расположен в областном центре, как и аналоги №№ 1 и 2, объект-аналог № 3 расположен в Чемальском районе с. Элекмонар, поэтому к нему применяется корректировка. Отношение удельной цены земельного участка в прочем населенном пункте к удельной цене земельного участка в областном центре составляет 0,49 (источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г.). Коэффициент корректировки для аналога № 3 составит 1/0,49 = 2,04.

### Корректировка на торги и услуги посредника

По данным экспертов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г.) скидки на цены земельных участков под объекты придорожного сервиса при неактивном рынке составляет по верхней границе 24,1%.

### Корректировка на объем передаваемых прав

При покупке, аренде и других сделках с недвижимостью будущего владельца, арендатора и т.д. интересуют, прежде всего, права, которые он приобретает на данный объект. Цена недвижимости зависит главным образом от передаваемых на нее прав. В случае если право собственности на объект недвижимости обременено правом аренды или другими обязательственными правами, рыночная стоимость такого объекта может значительно измениться, обычно в сторону уменьшения.

В нашем случае корректировка не применялась, так как объекты аналоги как и объект оценки находится на правах собственности.

## Корректировка на площадь земельного участка

Экспертами было отмечено, что чёткой зависимости стоимости 1 кв.м. земельного участка, расположенного в сельской местности, от его площади не прослеживается. Общая закономерность, которая действует для рынка недвижимости, такова, что при прочих равных условиях стоимость одной единицы измерения площади объектов, имеющих большую площадь ниже, чем соответствующая стоимость единицы измерения площади объектов с меньшей площадью, в данном случае не находит своего отражения. Скорее всего, это объясняется тем, что практически всегда есть возможность разделить земельные участки больших размеров и продать мелкими частями. В ходе многочисленных переговоров с продавцами земельных участков, как правило, это не влияет на стоимость 1 кв.м. На рынке имелись предложения о продаже земельные участки с большей площадью, но не уступающие по стоимости 1 кв. метра аналогичным земельным участкам с меньшей площадью.

Но в любом случае, при приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки и как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади. В целом, рынок земельных участков ещё продолжает формироваться, цены носят в большинстве случаев хаотичный характер.

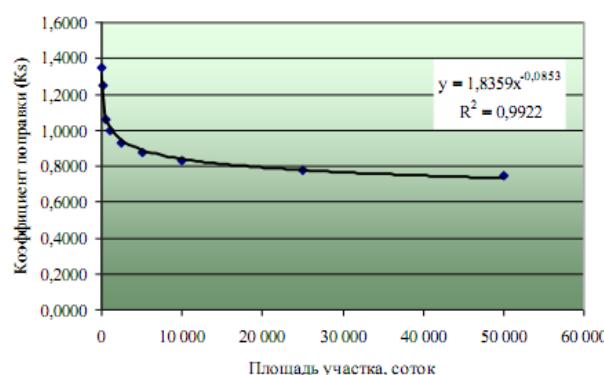
В данном отчёте корректировка на площадь земель была рассчитана на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка (Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40)).

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

| № п/п | Площадь участка, кв. м                 | Коэффициент поправки (Ks) |
|-------|--|---------------------------|
| 1     | до 5 000 включительно                  | 1,35                      |
| 2     | от 5 000 до 10 000 включительно        | 1,25                      |
| 3     | от 10 000 до 50 000 включительно       | 1,06                      |
| 4     | от 50 000 до 100 000 включительно      | 1,00                      |
| 5     | от 100 000 до 250 000 включительно     | 0,93                      |
| 6     | от 250 000 до 500 000 включительно     | 0,88                      |
| 7     | от 500 000 до 1 000 000 включительно   | 0,83                      |
| 8     | от 1 000 000 до 2 500 000 включительно | 0,78                      |
| 9     | от 2 500 000 до 5 000 000 включительно | 0,75                      |
| 10    | от 5 000 000 и выше                    | 0,71                      |

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где:

$K_s$  - коэффициент корректировки;

$S$  - коэффициент корректировки;

Таким образом, корректировка на площадь, рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

Кп – размер корректировки на площадь земельного участка;

Соо – расчетное значение коэффициента корректировки KS для объекта оценки;

Соа – расчетное значение коэффициента корректировки KS для объекта-аналога.

### Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился с помощью валовой коррекции. Суть метода заключается в том, что большее отклонение первоначальной стоимости объекта-аналога от скорректированной стоимости дает большую погрешность итогового результата по следующей формуле:

$$BAi = 1/OPi * 1/(\sum(1/OPi))$$

где: BAi – вес i-го аналога;

OPi - общая относительная поправка i-го аналога.

Общая относительная поправка i-го аналога определена по следующей формуле:

$$OPi = IVai - Vaki / Vai$$

где: Vai – цена предложения для i-го аналога.

Vaki – скорректированная цена предложения для i-го аналога.

### Определение итоговой величины стоимости объекта оценки по затратному подходу

Таблица 23

| №<br>п/п | Наименование объекта оценки                        | Рыночная стоимость объекта оценки в<br>рамках затратного подхода, руб. с НДС |
|----------|--|--|
| 1        | Операторская общей площадью 142,7 кв.м.            | 3 003 311  |
| 2        | Земельный участок площадью 2572 кв.м.              | 1 757 328  |
| 3        | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 64 м3 1998 г.  | 661 137  |
| 4        | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 50 м3 1994 г.   | 386 168  |
| 5        | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 25 м3 2004 г.  | 418 069  |
| 6        | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 10 м3 2003 г.  | 267 212  |
| 7        | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 10 м3 1991 г.  | 178 141  |
| 8        | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м3 1998 г.   | 576 012  |
| 9        | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м3 1992 г.   | 443 086  |
| 10       | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 52 м3 2001 г.   | 572 704  |
| 11       | Резервуар для хранения ГСМ (заглуб) 50 м3 1994 г.  | 449 970  |
| 12       | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 25 м3 1992 г.   | 265 281  |
| 13       | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 10 м3 2002 г.   | 250 338  |
| 14       | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 11 м3 1994 г.   | 171 929  |
| 15       | Агрегат насосный 5.883.430.00-01, 1 - шт.          | 12 298   |
| 16       | Насос СВН-80А, 1 - шт.                             | 17 388   |
| 17       | Насос СВН-80АМ, 1 - шт.                            | 17 388   |
| 18       | Система измерения УИП 9602 АИ-80, 1 - шт.          | 47 880   |
| 19       | Система измерения УИП 9602 АИ-92, 1 - шт.          | 47 880   |
| 20       | Система измерения УИП 9602 АИ-96, 1 - шт.          | 47 880   |
| 21       | Система измерения УИП 9602 Д/Т емкость №5, 1 - шт. | 47 880   |
| 22       | Система измерения УИП 9602 емкость №10, 1 - шт.    | 47 880   |
| 23       | Система измерения УИП 9602 емкость №6, 1 - шт.     | 47 880   |
| 24       | Система измерения УИП 9602 емкость №7, 1 - шт.     | 47 880   |
| 25       | Система измерения УИП 9602 емкость №8, 1 - шт.     | 47 880   |
| 26       | Система измерения УИП 9602 емкость №9, 1 - шт.     | 47 880   |
| 27       | Элвис Микро К.,, 1 - шт.                           | 5 695  |

**ООО "Альфа эксперт"**

Тел/факс: 25-29-50;

E.mail: aexpert2010@yandex.ru

г. Барнаул 2017 г

Стр. 38

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| 28  | Элвис Микро К.,, 1 - шт.  | 5 695             |
| 29  | Установка оптового отпуска ГСМ (Электронасос центробежный КМ 65-40-165У42), 1 - шт. | 24 948            |
| 30  | Устройство для системы пластиковых карт, 1 - шт.                                    | 14 550            |
| 31  | Дизельный котел модель ЩДИ-700 PD-R, 1 - шт.  | 60 440            |
| 32  | Мерник 10л. М2Р, 1 - шт.  | 4 758             |
| 33  | Мерник 10л. М2Р-10-СШ, 1 - шт.  | 5 191             |
| 34  | Метрошок МШС-4,5, 1 - шт.   | 1 235             |
| 35  | Система видеонаблюдения, 1 - шт.  | 3 194             |
| 36  | TPK Certus 1.32 Д/Т, 1 - шт.  | 120 960           |
| 37  | TPK Certus 2.42 АИ-80 АИ-92, 1 - шт.  | 214 183           |
| 38  | TPK Certus 2.42 АИ-80 Д/Т, 1 - шт.  | 214 183           |
| 39  | TPK Certus 2.42 АИ-92 Д/Т, 1 - шт.  | 214 183           |
| 40  | TPK Certus 2.42 АИ-92 АИ-96, 1 - шт.  | 214 183           |
| 41  | Блок управления ТРК, 1 - шт.  | 14 062            |
| 42  | Октанометр, 1 - шт.   | 39 000            |
| <b>Итого имущественный комплекс стационарной АЗС:</b> |   | <b>11 035 140</b> |

### 10.3. Доходный подход

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент, как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает: качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы; риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Для определения стоимости объекта оценки Заказчиком была предоставлена информация о финансовых результатах за период сентябрь 2016 г. - декабрь 2016 г. на основании, которых произведен расчет стоимости.

**Данные о количестве реализованного топлива за период сентябрь 2016 г. - декабрь 2016 г.**

**Таблица 24**

| Наименование топлива | Количество литров проданных за сентябрь 2016 г. - декабрь 2016 г. | Средняя наценка, руб. | Доход     |
|----------------------|---|-----------------------|-----------|
| АИ-95                | 89 837  | 2,00                  | 179 674,0 |
| АИ-92                | 444 643   | 1,50                  | 666 964,5 |
| АИ-80                | 62 206  | 0,00                  | 0         |
| Диз.топливо летнее   | 152 644   | 0,50                  | 76 322,0  |
| Диз.топливо зимнее   | 131 098   | 2,00                  | 262 196,0 |

**Финансовый результат за период сентябрь 2016 г. - декабрь 2016 г.**

**Таблица 25**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Выручка, руб        | 1 185 156,50 |
| Общие расходы, руб. | 471 345,50   |
| ЧОД, руб.           | 713 811,00   |

В справке предоставлены финансовые результаты за период сентябрь 2016 г. - декабрь 2016 г., для дальнейших расчетов необходимо спрогнозировать чистый операционный доход за год. Для этого вычисляем средний ЧОД за месяц и умножаем на 12 ( $713811/4*12 = 2 141 433$ ).

**Прибыль за год**

**Таблица 26**

|   |              |
|---|--------------|
| Среднегодовой чистый операционный доход, руб. | 2 141 433,00 |
|---|--------------|

## Расчет ставки капитализации

Ставка дисконтирования рассматривается как нижний предельный уровень доходности вложений, при котором инвестор допускает возможность вложения своих средств в покупку данного объекта недвижимости. Имеется в виду, что у инвестора есть другие альтернативы вложения средств, которые также предполагают получение дохода с той или иной степенью риска.

Ставка дисконта зависит от степени риска вложений капитала. Под риском понимается вероятность потери стоимости собственности вследствие, например, банкротства предприятия, малой ликвидности недвижимости, экономических, социальных, политических и других чрезвычайных событий. Чем выше риск, тем выше ставка дисконта. Это объясняется тем, что готовность инвестора идти на риск оправдана тогда, когда он ожидает повышенную отдачу от его инвестиций.

Для определения нормы дисконтирования в настоящем отчете применяется метод построения, который основывается на предпосылке о том, что норма дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту. Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций в недвижимость, являются: риск управления недвижимостью, риск низкой ликвидности, риск рынка недвижимости, риск рынка капитала, риск инфляции, финансовый риск, экологический риск, законодательный риск, планировочный риск, юридический риск, риск износа и налоговый риск. В общем случае ставка дисконта (**Re**) в методе построения – это сумма безрисковой (реальной) ставки (**Rf**) премии за риск (**rp**), премия за низкую ликвидность объекта (**L**), премия за инвестиционный менеджмент (**M**):

$$Re = Rf + rp + L + M$$

В зарубежной практике в качестве безрисковой ставки используют процентную ставку по долгосрочным государственным облигациям. Например, в США эталоном безрисковых вложений служат облигации 30-летнего государственного займа федерального правительства. В российской практике оценки в качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительенным облигациям, ставка рублевого депозита.

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается значение ключевой ставки рынка на дату оценки в номинальном рублевом выражении (<http://www.cbr.ru/>).

### Премия за риск вложения

Премия за риск вложений (**rp**) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказывать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

*К систематическим рискам относятся:*

- Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей также может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

- Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

- Тенденции развития экономики в регионе

На изменение степени риска вложения финансовых капиталов в рынок недвижимости оказывают влияние тенденции развития экономики в регионе, отражающие общие тенденции экономики страны. Однако экономика в регионах развивается гораздо более медленными темпами, чем экономика страны в целом. Особенно большое влияние данный риск оказывает на принятие решений об инвестировании средств в депрессивные и дотационные регионы, к которым относится Алтайский край.

*Несистематические риски чаще всего связаны с самими объектами и поддаются корректировке:*

- Ускоренный износ здания

Данный риск учитывает все виды износа здания, в том числе физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Так, на стоимость производственного здания в первую очередь влияет физический износ, т.к. у зданий данного назначения велика нагрузка на перекрытия, усиленная вибрация приводит к необходимости дополнительного обслуживания межпанельных швов ит.п. Для офисных и торговых зданий особое значение приобретает функциональный износ, а именно: несоответствие характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках данного типа имущества (несовременная конструкция, дизайн, устаревшая технология и связанные с этим факторы).

- Неполучение арендных платежей

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

- Недостаточно эффективное управление проектом

В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций Собственника и Управляющего. За Собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления. Функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированными управляющими компаниями. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления объектом недвижимости.

- Наличие избыточных площадей

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

- Ухудшение транспортной доступности объекта

Данный вид риска указывает, насколько обеспечен объект оценки транспортной инфраструктурой и вероятно ли наступление в будущем ситуации, когда транспортная доступность ухудшится, например, вследствие проведения ремонтных работ на дорогах, путепроводах, развертывания нового строительства и др.

- Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой

При оценке потенциала объекта и рискованности вложения в него денежных средств необходимо рассмотреть вопрос о возможности обеспечения его всеми видами инженерных коммуникаций, в том числе водоснабжением, отоплением, электроснабжением, телефонной связью и др. Чем выше риск возможности неполучения какого-либо вида благоустройства, тем выше расценивается риск вложения в объект оценки.

- Ухудшение коммерческого потенциала области

Данный риск связан, прежде всего, с тем, что планируемое увеличение предложения на рынке недвижимости неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв.м. Особенно актуально это при условии, если соотношение спроса и предложений на недвижимость достигло равновесия или предложение превышает спрос. Данное равновесие предполагает проектирование и строительство более качественных продуктов, более жестокую конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

#### Премия за риск инвестирования в объект оценки

Таблица 27

| Вид и наименование риска                           |  | Категория риска | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|--|-----------------|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| <b>Систематический риск</b>                        |  |                 |     |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 1  | Ухудшение общей экономической ситуации               | динамичный      |     |   | 1 |   |   |   |   |   |   |    |
| 2  | Тенденции развития экономики в регионе               | динамичный      |     |   | 1 |   |   |   |   |   |   |    |
| 3  | Изменение федерального или местного законодательства | динамичный      |     | 1 |   |   |   |   |   |   |   |    |
| <b>Несистематический риск</b>                      |  |                 |     |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 4  | Наличие избыточных площадей                          | статичный       | 1   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 5  | Ускоренный износ здания                              | статичный       | 1   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 6  | Неполучение арендных платежей                        | динамичный      | 1   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 7  | Недостаточно эффективное управление проектом         | динамичный      |     | 1 |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 8  | Ухудшение транспортной доступности объекта           | динамичный      | 1   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 9  | Ухудшение коммерческого потенциала области           | динамичный      |     | 1 |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 10   | Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой     | динамичный      | 1   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Итоги:   |  |                 |     |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Количество наблюдений                              |  |                 | 5   | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Взвешенный итог                                    |  |                 | 5   | 6 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Итого:   |  |                 | 17  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Количество факторов                                |  |                 | 10  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Поправка за риск вложений в объект недвижимости, % |  |                 | 1,7 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |

#### Премия за низкую ликвидность

Считается, что данный риск (Л) может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить данный объект инвестор не сможет продать недвижимость относительно других активов бизнеса быстро и без финансовых потерь. Принимая за срок экспозиции объекта оценки (Ноб) период в 12 месяцев, а также исходя из приемлемого для недвижимости периода экспозиции (Норм) в 12 месяцев, можно предположить общую премию за риск низкой ликвидности в оцениваемое недвижимое имущество как произведение реальной безрисковой ставки (Rf) и отношения, учитывающего снижение ликвидности объекта оценки.

$$Л = Rf * Ноб / Норм$$

#### Премия за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент различна по разным объектам. По некоторым инвестиционный менеджмент минимален (управление вкладами «до востребования» в банке), а по недвижимости он существенен. Эта надбавка может включать в себя расходы по оценке и выбору вариантов финансирования, принятие решения об удержании или продажи актива.

#### Расчет величины ставки дисконтирования для здания магазина

Таблица 28

| Наименование   | Величина в % |
|--|--------------|
| Безрисковая ставка (принята в размере ключевой ставки на дату оценки <a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/</a> ) | 10,00%       |
| Премия за риск вложения в недвижимость   | 1,70%        |

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Поправка на низкую ликвидность      | 10,00%        |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 0,50%         |
| <b>Итого ставка дисконтирования</b> | <b>22,20%</b> |

**Расчет величины ставки капитализации методом Ринга**

**Таблица 29**

| № п/п | Наименование                          | Символ | Значение           | Ед.изм |
|-------|---------------------------------------|--------|--------------------|--------|
| 1     | Ставка дисконтирования                | $R_e$  | 22,20%             |        |
| 2     | Год постройки                         |        | 1999               |        |
| 3     | Срок экономической жизни              |        | 100                | лет    |
| 4     | Дата оценки                           |        | 02 февраля 2017 г. |        |
| 5     | Возраст зданий                        |        | 18                 | лет    |
| 6     | Оставшийся срок службы на дату оценки |        | 82                 | лет    |
| 8     | Ставка дохода на капитал              | $i$    | 22,20%             |        |
| 9     | Норма возврата (SFF)                  | $SFF$  | 1,22%              |        |
| 10    | Коэффициент капитализации             | $Ro$   | 23,42%             |        |

Величина ставки возвратной капитализации, определенная методом кумулятивного построения – 23,42%.

**Расчет стоимости объекта оценки**

**Таблица 30**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| ЧОД, руб.               | 2 141 433        |
| Ставка капитализации, % | 23,42%           |
| Рыночная стоимость руб. | <b>9 140 000</b> |

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Преимущества каждого подхода, используемого в расчете стоимости рассматриваемого объекта оценки, определяется по следующим критериям: 1) возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца; 2) тип и качество информации, на основе которых проводится анализ; 3) способность параметров, используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания, стоимость денежных средств; 4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположения, потенциальная доходность.

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующие результаты:

**Таблица 31**

| Наименование  | Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. | Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. |
|---|--|--|---|
| Имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м. | 9 277 812  | 9 506 672  | 7 382 672   |
| Земельный участок площадью 2572 кв.м.                               | не применялся  | 1 757 328  | не применялся                                       |

Метод капитализации денежных потоков имеет следующие преимущества: учитываются будущие ожидания инвестора и включен рыночный аспект - ставка капитализации, которая определяется на основе рыночных данных. С другой стороны преимущества являются недостатками: виртуальность, основанная на предположении, и трудность в выработке прогноза.

Метод сравнения продаж сравнительного подхода является единственным методом, учитывающим ситуацию на рынке.

Экономической основой теории оценки является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя или двумя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода.

Таблица 32

## Определение весов для согласования результатов оценки, рассчитанных тремя общепринятыми подходами

| № п/п                   | Анализируемый фактор                             | Подходы к оценке |               |          |
|-------------------------|--|------------------|---------------|----------|
|                         |  | затратный        | сравнительный | доходный |
| 1                       | Полнота информации                               | 0,4              | 0,4           | 0,2      |
| 2                       | Достоверность информации                         | 0,3              | 0,5           | 0,2      |
| 3                       | Допущения, принятые в расчетах                   | 0,4              | 0,4           | 0,2      |
| 4                       | Способность учитывать конъюнктуру рынка          | 0,1              | 0,5           | 0,4      |
| 5                       | Способность прогнозировать во времени            | 0,2              | 0,5           | 0,3      |
| 6                       | Способность учитывать конструктивные особенности | 0,7              | 0,3           | 0,0      |
| <b>Среднее значение</b> |  | 0,35             | 0,43          | 0,22     |
| <b>ИТОГО:</b>           |  |                  | <b>1,0</b>    |          |

Исходя из анализа рассматриваемого объекта мы придаем для объекта оценки - сооружение АЗС затратному подходу вес 0,35, сравнительному подходу 0,43 и доходному подходу 0,22.

Итоговое значение рыночной стоимости недвижимости представлено в таблице 33.

Таблица 33

| №, п/п        | Наименование  | Рыночная стоимость по затратному подходу, руб. | Вес з.п. | Рын.ст-ть по сравнительному подходу, руб. | Вес с.п. | Рын. ст-ть по доходному подходу, руб. | Вес д.п. | Рыночная стоимость с учетом округления и НДС, руб. |
|---------------|---|--|----------|---|----------|---------------------------------------|----------|--|
| 1             | Имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м. | 9 277 812                                      | 0,35     | 9 506 672                                 | 0,43     | 7 382 672                             | 0,22     | 8 970 000  |
| 2             | Земельный участок площадью 2572 кв.м.                               | не применялся                                  | 0,00     | 1 757 328                                 | 1,00     | не применялся                         | 0,00     | 1 760 000  |
| <b>ИТОГО:</b> |   |  |          |   |          |                                       |          | <b>10 730 000</b>                                  |

Таблица 34

| №, п/п       | Наименование  | Рыночная стоимость с учетом округления и НДС, руб. | Рыночная стоимость с учетом округления без учета НДС, руб. |
|--------------|---|--|--|
| 1            | Имущественный комплекс стационарной АЗС, общей площадью 142,7 кв.м. | 8 970 000  | 7 600 000  |
| 2            | Земельный участок площадью 2572 кв.м.                               | 1 760 000  | 1 760 000  |
| <b>ИТОГО</b> |   | <b>10 730 000</b>                                  | <b>9 360 000</b>   |

## 12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценку произвели специалисты - оценщики ООО "Альфа эксперт", имеющие профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Мы нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчёт, не оказывали профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчёт;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП «СВОД».
- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

### Оценщик Штабель П.Р.

ФГОУ ВПО "Алтайский государственный аграрный университет", 2011 г.  
диплом серии ПП-1 №753522, выдан 17 мая 2011 г. по специальности  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

## Список литературы

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации
- 3 Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 г.
- 4 Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
- 5 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.02.2002г.
- 6 Е.И.Тарасевич, "Оценка недвижимости" – СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997.
- 7 Дж.Фридман, Н.Ордуэй, "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости" – М.: "Дело лтд", 1995.
- 8 Генри С. Харрисон, "Оценка недвижимости". Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
- 9 "Организация и методы оценки предприятия" Под редакцией В.И.Кошкина – М. "ИКФ"Экмос", 2002.
- 10 Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера – М.: "Дело", 1998.
- 11 Оценка земельных ресурсов. Учебное пособие под общей редакцией В.П. Антонова и П. Ф. Лойко – М.: Институт оценки природных ресурсов, 1999г.
- 12 "Оценка недвижимости" под ред. д.э.н., профессора А.Г.Грязновой, д.э.н., профессора М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
- 13 С.П.Коростелев, "Основы теории и практики оценки недвижимости" – М.: Русская деловая литература, 1998.
- 14 В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, Учебник "Введение в теорию оценки недвижимости" – Москва, 1998г.
- 15 Б.М.Рабинович "Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций" – М.: ИИД "Филинъ", 1997.
- 16 В.А. Прорвич, "Основы экономической оценки городских земель" – М.: Дело, 1998
- 17 В.И.Петров, Учебное пособие "Экономическая оценка земельных ресурсов" – М., Финансовая академия при правительстве РФ, 1999.
- 18 А.С.Галушка, Учебное пособие "Особенности имущественных прав на земельные участки и их оценка" – М.: Учебный центр ФКЦ "Земля", 2000.
- 19 "Из рук в руки" - газета бесплатных объявлений.

## Приложение №1 Шкала физического состояния помещения

| Код | Состояние                       | Критерии отнесения   |
|-----|---------------------------------|--|
| 1   | Новое (отличное)                | Повреждений и деформаций нет.  |
| 2   | Хорошее                         | Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию объекта.  |
| 3   | Нормальное                      | Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.   |
| 4   | Удовлетворительное              | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии.  |
| 5   | Неудовлетворительное            | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии капитального ремонта.  |
| 6   | Аварийное                       | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограничение выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. |
| 7   | Негодное (частично разрушенное) | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.   |

Приложение № 2 Копии выписок и страхового полиса

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО<br/>РЕСО-ГАРАНТИЯ</p> <p>Нагорный пр-д. д.6, Москва, 117105<br/>e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru<br/>т. (495) 730-3000, 8-800-100-6365<br/>факс (495) 956-2585</p>  |  | <p>RESO-GARANTIA<br/>INSURANCE COMPANY</p> <p>Б, Нагорный проезд, Москва, 117105<br/>e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru<br/>т. (495) 730-3000, 8-800-100-6365<br/>факс (495) 956-2585</p> |
| <p><b>ПОЛИС № 1101673948</b><br/>страхования гражданской ответственности организации,<br/>заключающей договоры на проведение оценки</p>   |  |   |
| <p>Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарант» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6, ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)</p>  |  |   |
| <p>Дата оформления полиса: 17 октября 2016 г.</p>   |  | <p>Валюта страхования: Российские рубли</p>   |
| <p><b>Страхователь:</b><br/>ООО «Альфа эксперт»<br/>Юридический адрес: 656907, г. Барнаул пос. Центральный, ул. Околина, 12<br/>ОГРН1102225000085; ИНН: 2225777784.</p>   |  |   |
| <p><b>1. Срок действия полиса:</b> С 00 часов 00 минут 26.10.2016г. по 24 часа 00 минут 25.10.2017г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.</p>  |  |   |
| <p><b>2. Объект страхования:</b> 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.10.2016 года.</p> |  |   |
| <p><b>3. Страховой случай:</b> 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.</p> <p>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.</p>  |  |   |
| <p><b>4. Страховая сумма:</b> 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей</p>   |  |   |
| <p><b>5. Франшиза:</b> Страхование осуществляется без франшизы</p>  |  |   |
| <p><b>6. Страховая премия:</b> Согласно договора страхования № 1101673948 от 17.10.2016г.</p>   |  |   |
| <p><b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b> Согласно договора страхования № 1101673948 от 17.10.2016г.</p>  |  |   |
| <p><b>8. Прилагаемые документы:</b> - Приложение I: Заявление на страхование<br/>- Договор страхования гражданской ответственности - Правила страхования.</p>   |  |   |
| <p>Представитель страховщика: Маштуна Л.И.</p>  |  | <p>Код 14962096</p>   |
| <p>Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми<br/>Правилами страхования ознакомлен и согласен.</p>   |  |   |
| <p>Страхователь:<br/>Страховщик:<br/>СПАО «РЕСО-Гарант» г.Барнаул<br/>Адрес: 656907 г.Барнаул<br/>Северный Власихинский проезд № 76<br/>т.ел. 8 (3852) 717-815<br/>Директор филиала: В.В.Криковцов<br/>М.П. (подпись)</p>   |  |   |
| <p>ООО «Альфа эксперт»<br/>Генеральный директор<br/>С.Д.Бекетов<br/>М.П. (подпись)</p>  |  |   |
|    |  |   |

ООО"Альфа эксперт"

Тел/факс: 25-29-50;  
E-mail: aexpert2010@yandex.ru

г. Барнаул 2017 г

Стр. 48

**ПОЛИС № 1129302410**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» ноября 2016 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|  |  |
|--|--|
| <b>Страхователь:</b>                       | <b>Бекетов Сергей Дмитриевич</b><br>Адрес по месту регистрации: г.Барнаул пос.Центральный, ул.Околица, 12<br>Паспорт: серия 0103 номер 668844 Выдан: 14 марта 2003г.<br>ТОМ Центрального района г.Барнаула.  |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>            | С 00 часов 00 минут 09.12.2016г. по 24 часа 00 минут 08.12.2017г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования   |
| <b>2. Объект страхования:</b>              | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приобретены заказчиками в период, начиная с 09.12.2016года. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.  |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                 | <b>30 000 000,00 (Тридцать миллионов ) рублей</b>  |
| <b>5. Франшиза:</b>                        | Страхование осуществляется без франшизы  |
| <b>6. Страховая премия:</b>                | Согласно договора страхования № 1129302410 от 22.11.2016г.   |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b> | Согласно договора страхования № 1129302410 от 22.11.2015г.   |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>           | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика<br>- Договор страхования ответственности оценщика - Правила страхования.   |
| <b>Представитель страховщика:</b>          | Машутина Л.И. Код 14962096   |

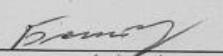
Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми  
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

Страхователь :

СПАО «РЕСО-Гарантия»  
Филиал в г. Барнауле  
656067 г. Барнаул, Северный Власихинский  
проезд № 76  
Тел. 8 (3852) 717-815  
Директор  
М.П. (подпись) ОГРН 1027700042413  
В.В.Криковцов

Бекетов Сергей Дмитриевич

  
(подпись)

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ПОЛИС № 1101674745  
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарант» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 17 » октября 2016 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|  |  |
|--|--|
| Страхователь:                            | Штабель Павел Романович<br>Адрес по месту регистрации: 656006, г. Барнаул, ул. Лазурная 54-3<br>Паспорт: серия 01 09 номер 342180.<br>Выдан отделом УФМС России по Алтайскому краю в г. Рубцовске 18.06.2009 г.  |
| 1. Срок действия полиса:                 | С 00 часов 00 минут 25.10.2016г. по 24 часа 00 минут 24.10.2017г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования   |
| 2. Объект страхования:                   | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 25.10.2016года. |
| 3. Страховой случай:                     | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.  |
| 4. Страховая сумма:                      | 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей  |
| 5. Франшиза:                             | Страхование осуществляется без франшизы  |
| 6. Страховая премия:                     | Согласно договора страхования № 1101674745 от 17.10.2016г.   |
| 7. Порядок оплаты страховой премии:      | Согласно договора страхования №1101674745 от 17.10.2016г.  |
| 8. Прилагаемые документы:                | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика<br>- Договор страхования ответственности оценщика - Правила страхования.   |
| Представитель страховщика: Машутина Л.И. | Код 14962096   |

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

СПАО «РЕСО-Гарант»

Филиал в г. Барнаул  
656067, Барнаул, Северный Власихинский  
пр-д № 76  
Тел. 8 (3852) 717-815  
Директор  
М.П.   
B.B. Криковцов

Страхователь :

Штабель Павел Романович

  
(подпись)

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 1232

Дата выдачи: 31.05.2016г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению генерального директора ООО "Альфа эксперт" Бекетова С.Д. о том, что Бекетов Сергей Дмитриевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 14.01.2008 за регистрационным № 1518.

Статус в реестре членов СМАО: Действительный  
Данные сведения предоставлены по состоянию на: 31.05.2016

### Руководитель отдела ведения реестра СМАО

Т.Г. Юшина



Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202  
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739  
8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [npsvod@mail.ru](mailto:npsvod@mail.ru) [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

02.06.2016 г. №2277-В/2016

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**  
из реестра  
Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Штабеля Павла Романовича о том, что **Штабель Павел Романович** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «18» октября 2012 года за регистрационным номером 063.

Руководитель  
Отдела ведения реестра членов  
НП СРО «СВОД»

*E.O. Новикова*



## Приложение № 3 Копии документов предоставленных заказчиком



100134\_149605



Арбитражный суд Республики Алтай  
649000, г. Горно-Алтайск, ул. Ленина, 4. Тел. (388-22) 4-77-10 (факс)  
<http://www.my.arbitr.ru/> <http://www.altai.arbitr.ru/>

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ об утверждении конкурсного управляющего

город Горно-Алтайск

Дело № А02-1871/2015

30 мая 2016 года

Арбитражный суд Республики Алтай в составе судьи Соколовой А.Н., при ведении протокола секретарем судебного заседания Тимофеевой О.С., рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о несостоятельности общества с ограниченной ответственностью «АлтайТрансСервис» (ОГРН 1020400738907, ИНН 0411108032, 649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, 38) несостоятельным (банкротом) вопрос об утверждении конкурсного управляющего,

без участия лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом;

установил:

Решением суда от 16.05.2016 общество с ограниченной ответственностью «АлтайТрансСервис» (далее – ООО «АлтайТрансСервис», общество) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Исполнение обязанностей конкурсного управляющего ООО «АлтайТрансСервис» возложено на временного управляющего Степанова Бориса Александровича, члена Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления».

Судебное заседание по утверждению конкурсного управляющего ООО «АлтайТрансСервис» назначено на 30 мая 2016 года.

24.05.2016 от Союза Саморегулируемых организаций «СЕМТЭК» поступила информация о соответствии кандидатуры Халявкина Дмитрия Александровича требованиям Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также согласие Халявкина Д.А. на утверждение арбитражным управляющим в деле о банкротстве ООО «АлтайТрансСервис».

В настоящее судебное заседание представители лиц, участвующих в деле о банкротстве не явились. Суд, руководствуясь статьями 123, 156, 223 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие указанных лиц.

Изучив материалы дела, суд пришел к следующему.

Решением суда от 16.05.2016 общество с ограниченной ответственностью «АлтайТрансСервис» (далее – ООО «АлтайТрансСервис», общество) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Исполнение обязанностей конкурсного управляющего ООО «АлтайТрансСервис» возложено на временного управляющего Степанова Бориса Александровича, члена Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления».

На собрании кредиторов 12.05.2016 в качестве конкурсного управляющего должника предложена кандидатура арбитражного управляющего Халявкина Дмитрия Александровича, являющегося членом Союза Саморегулируемых организаций «СЕМТЭК» для утверждения судом в качестве конкурсного управляющего ООО «Алтайтранснефть».

Вместе с тем, информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным Законом о банкротстве, не представлена. В связи с чем, в порядке статьи 75 Закона о банкротстве, суд возложил исполнение обязанностей конкурсного управляющего на временного управляющего Степанова Б.А. до рассмотрения вопроса об утверждении конкурсного управляющего.

Согласно информации, представленной суду Союзом Саморегулируемых организаций «СЕМТЭК» кандидатура Халявкина Дмитрия Александровича соответствует требованиям статей 20 и 20.2. Закона о банкротстве.

При таких обстоятельствах, на основании статьи 45 Закона о банкротстве, суд утверждает кандидатуру конкурсного управляющего – Халявкина Дмитрия Александровича.

Согласно пункту 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения для конкурсного управляющего составляет 30000 рублей в месяц.

Таким образом, суд считает необходимым утвердить вознаграждение конкурсному управляющему в установленной Законом о банкротстве фиксированной сумме 30000 руб. в месяц за счет имущества должника.

Руководствуясь статьями 20.6, 45, 127 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223-225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

определил:

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «АлтайТрансСервис» (ОГРН 1020400738907, ИНН 0411108032, 649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, 38) Халявкина Дмитрия Александровича (рег. номер в государственном реестре арбитражных управляющих - 12723, ИНН 226615199238, адрес для корреспонденции: 656015, г. Барнаул, а/я 798) являющегося членом Союза Саморегулируемых организаций «СЕМТЭК» (почтовый адрес: 656037, г. Барнаул, ул. Северо-Западная, 2а).

Установить конкурсному управляющему Халявкину Дмитрию Александровичу ежемесячное вознаграждение в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей за счет имущества должника.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в 10-дневный срок с момента его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) через Арбитражный суд Республики Алтай

Судья

Соколова А.Н.

## Индивидуальный предприниматель Мельникова Татьяна Геннадьевна

ОГРН 311222317900100 ИНН 222212856324 Адрес: 656902, РФ, Алтайский край, город Барнаул,  
пос. Лесной, ул. Радужная, д. 57 Тел./факс. (3852) 314-897

г. Барнаул

«17» января 2017г.

Сведения о реализации по АЗС,  
расположенной по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, 38  
за период сентябрь 2016г. по декабрь 2016г. включительно.

| Вид ГСМ | Реализовано<br>(литр) | Розничная<br>цена (руб.) | Закупочная<br>цена (руб.) | Доход (руб.) |
|---------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|
| АИ- 95  | 89837                 | 32                       | 30                        | 179674       |
| АИ- 92  | 444643                | 29                       | 27.5                      | 666964,5     |
| А- 80   | 62206                 | 24                       | 24                        | 0            |
| Дт      | 152644                | 29                       | 28,5                      | 76322        |
| Дт      | 131098                | 31                       | 29                        | 262196       |
| Итого   |                       |                          |                           | 1185156,5    |

Затраты (включая налоги) составили 471345,50 (Четыреста семьдесят одна тысяча триста сорок пять ) рублей, (пятьдесят) копеек.

Чистая прибыль 713811 (семьсот тринадцать тысяч восемьсот одиннадцать) рублей.

Индивидуальный предприниматель



Мельникова Т.Г.

|  |                  |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
|--|------------------|--|--|------------------|------------------|--|--|-------|------------|--|--|------|------------|--|--|----------------------------|------------|--|--|-------------------------------|------------|--|--|--------------|--|--|--|
| Код  |                  |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| Форма по ОКУД  |                  |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| ООО "Алтайтранссервис"<br>(приложение)   | , ОКПО           |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| Процедура банкротства-конкурсное производство<br>(приложение)  |                  |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| Основание для проведения инвентаризации:   |                  |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Вид деятельности</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>номер</td> <td colspan="3">1</td> </tr> <tr> <td>дата</td> <td colspan="3">01.06.2016</td> </tr> <tr> <td>Дата начала инвентаризации</td> <td colspan="3">01.06.2016</td> </tr> <tr> <td>Дата окончания инвентаризации</td> <td colspan="3">07.11.2016</td> </tr> <tr> <td>Вид операции</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table> |                  |  |  | Вид деятельности |                  |  |  | номер | 1          |  |  | дата | 01.06.2016 |  |  | Дата начала инвентаризации | 01.06.2016 |  |  | Дата окончания инвентаризации | 07.11.2016 |  |  | Вид операции |  |  |  |
| Вид деятельности   |                  |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| номер  | 1                |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| дата   | 01.06.2016       |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| Дата начала инвентаризации   | 01.06.2016       |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| Дата окончания инвентаризации  | 07.11.2016       |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| Вид операции   |                  |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| <table border="1"> <tr> <td>Номер документа</td> <td colspan="3">Дата составления</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td colspan="3">07.11.2016</td> </tr> </table>   |                  |  |  | Номер документа  | Дата составления |  |  | 02    | 07.11.2016 |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| Номер документа  | Дата составления |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| 02   | 07.11.2016       |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| <b>ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ</b><br><b>основных средств</b>   |                  |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |
| Основные средства  | Оборудование     |  |  |                  |                  |  |  |       |            |  |  |      |            |  |  |                            |            |  |  |                               |            |  |  |              |  |  |  |

находящиеся  
Местонахождение Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул.Бийская, 38  
Арендодатель \*

(в соответствии с правилами, на отсутствие которых в т.ч. указание)

PRACTICE

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

卷之三

|  |  |  |
|--|--|--|
| 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-1  | 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-2  | 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-3  |
| 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-4  | 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-5  | 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-6  |
| 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-7  | 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-8  | 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-9  |
| 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-10 | 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-11 | 10.1008/0022-2833(199303)55:3;1-2;1-12 |

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ОБ ОБОРОННОМ СПЕЦИАЛЬНОМ ТЕХНИЧЕСКОМ ПРОФЕССИОНАЛИЗМЕ

| Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду) |   |                    |      |       |  |            | 2-я страница формы № ИНВ-1<br>По заявке бухгалтерского узла |  |                     |  |
|--|---|--------------------|------|-------|--|------------|---|--|---------------------|--|
| Номер по-данию   | Наименование, наименование и<br>краткая характеристика объекта  | Название-<br>нивие | Дата | Номер | Год вы-<br>пуска<br>(построй-<br>ки,<br>приобре-<br>тения) | Консервный | Заводской<br>номер документа о<br>регистрации               | Номер паспорта<br>документа о<br>регистрации | Фактическое наличие | Конеч-<br>ная<br>стоимость,<br>руб. коп. |
| 1  | 2   | 3                  | 4    | 5     | 6  | 7          | 8   | 9  | 10                  | 11                                       |
| 1  | Здание АЗС., кадастровый<br>номер: 04:11:010213:87,<br>птицель: 142, 7 кв.м., Адрес:<br>Республика Алтай, г. Горно-<br>Алтайск, ул. Бийская, 38,<br>Наименование: нежилое, категория:<br>А, этажность: 1, условный<br>номер объекта: 04-02-<br>зеленогорский участок,<br>кадастровый номер:<br>04:11:010213:00:0, площадь:<br>2572 кв.м., Адрес: Республика<br>Алтай, г. Горно-Алтайск, ул.<br>Бийская, 38, Категория<br>земель: земли населенных<br>пунктов для размещения и<br>обслуживания АЗС |                    |      |       |  |            | 84:40:0896<br>0:0100:2003<br>8                              |  | 1                   | 12 13                                    |
| 2  |   |                    |      |       |  |            |   |  | 1                   |  |

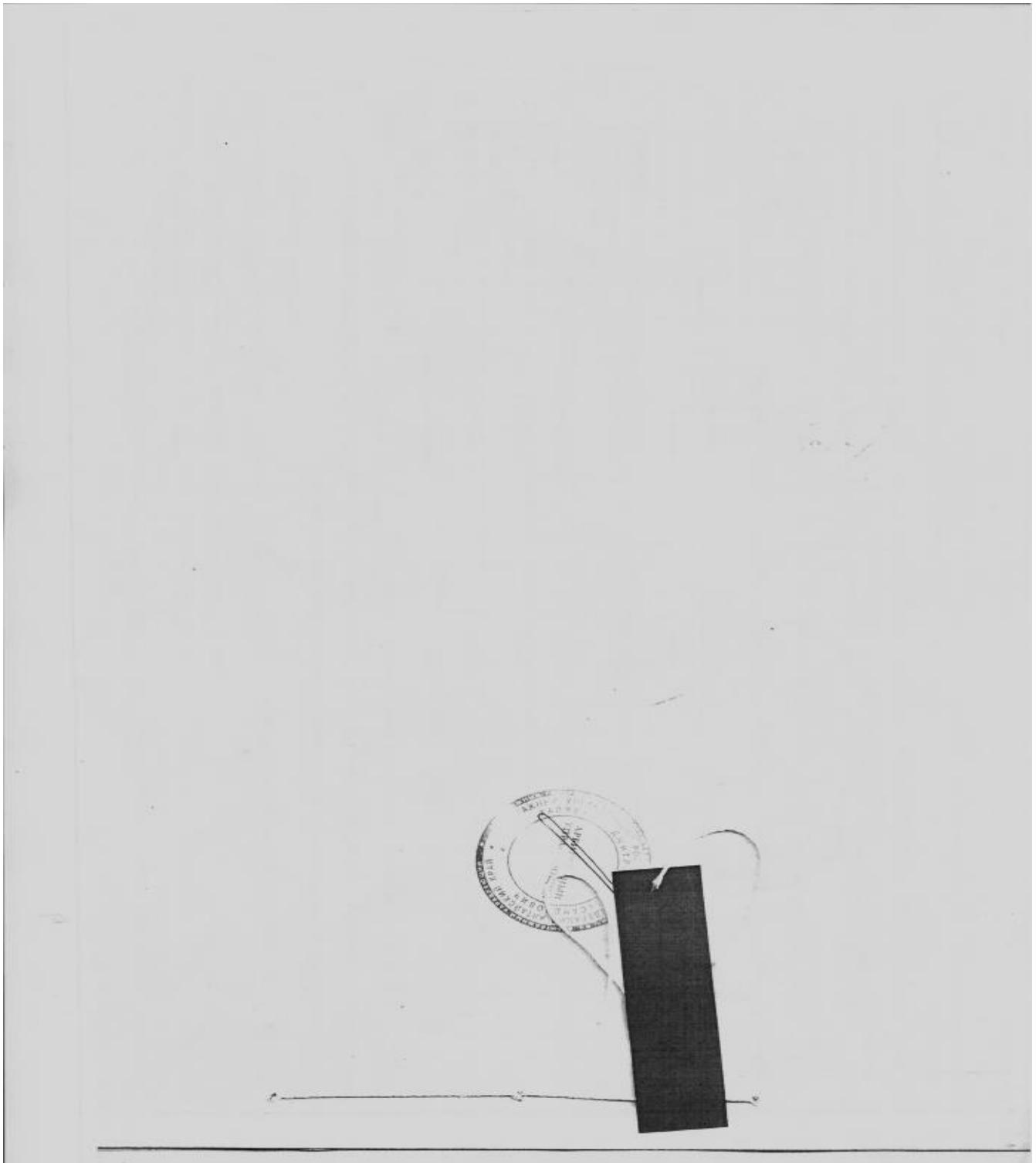
Итого по странице:

- количество порядковых номеров  
два
- общее количество единиц фактических  
два
- на сумму фактических  
(прочисло)

Итого по описи:

- количество порядковых номеров  
два
- на сумму фактических  
(прочисло)
- руб. 100 коп. 00







## 2-я страница формы № ИНВ-1

| Номер по порядку | Наименование, описание и краткая характеристика объекта | Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (артикул) |      |       | Номер | Год пуска (постройки, приобретения) | Фактическое наличие | По данным бухгалтерского учета |    |
|------------------|---|---|------|-------|-------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------|----|
|                  |   | наименование  | дата | номер |       |                                     | инвентарный         | заявкой                        |    |
| 1                | 2   | 3   | 4    | 5     | 6     | 7                                   | 8                   | 9                              | 10 |
| 1                | Резервуар для хранения ГСМ (затруб) 64 м <sup>3</sup>   |   |      | 1998  | 42    |                                     |                     | 1                              |    |
| 2                | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 50 м <sup>3</sup>    |   |      | 1994  | 43    |                                     |                     | 1                              |    |
| 3                | Резервуар для хранения ГСМ (затруб) 25 м <sup>3</sup>   |   |      | 2004  | 44    |                                     |                     | 1                              |    |
| 4                | Резервуар для хранения ГСМ (затруб) 10 м <sup>3</sup>   |   |      | 2003  | 45    |                                     |                     | 1                              |    |
| 5                | Резервуар для хранения ГСМ (затруб) 10 м <sup>3</sup>   |   |      | 1991  | 46    |                                     |                     | 1                              |    |
| 6                | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м <sup>3</sup>    |   |      | 1998  | 47    |                                     |                     | 1                              |    |
| 7                | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 64 м <sup>3</sup>    |   |      | 1992  | 48    |                                     |                     | 1                              |    |
| 8                | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 52 м <sup>3</sup>    |   |      | 2001  | 49    |                                     |                     | 1                              |    |
| 9                | Резервуар для хранения ГСМ (затруб) 50 м <sup>3</sup>   |   |      | 1994  | 50    |                                     |                     | 1                              |    |
| 10               | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 25 м <sup>3</sup>    |   |      | 1992  | МЦ-1  |                                     |                     | 1                              |    |
| 11               | Резервуар для хранения ГСМ (назем) 10 м <sup>3</sup>    |   |      | 2002  | МЦ-2  |                                     |                     | 1                              |    |

|    |   |  |  |      |      |  |   |
|----|---|--|--|------|------|--|---|
| 12 | Резервуар для хранения ГСМ<br>(назем) 11 м <sup>3</sup> |  |  | 1994 | МЦ-3 |  | 1 |
| 13 | Агрегатный насосный<br>5.883.410.00-01                  |  |  | 2007 | 41   |  | 1 |
| 14 | Насос СВН-80А   |  |  | 2006 | 51   |  | 1 |
| 15 | Насос СВН-80АМ  |  |  | 2007 | 52   |  | 1 |
| 16 | Система измерения УИП 9602<br>АН-80                     |  |  | 2010 | 53   |  | 1 |
| 17 | Система измерения УИП 9602<br>АН-92                     |  |  | 2010 | 54   |  | 1 |
| 18 | Система измерения УИП 9602<br>АН-96                     |  |  | 2010 | 55   |  | 1 |
| 19 | Система измерения УИП 9602<br>ДТ Емкость № 5            |  |  | 2010 | 56   |  | 1 |
| 20 | Система измерения УИП 9602<br>Емкость № 10              |  |  | 2011 | 57   |  | 1 |
| 21 | Система измерения УИП 9602<br>Емкость № 6               |  |  | 2011 | 58   |  | 1 |
| 22 | Система измерения УИП 9602<br>Емкость № 7               |  |  | 2011 | 59   |  | 1 |
| 23 | Система измерения УИП 9602<br>Емкость № 8               |  |  | 2011 | 60   |  | 1 |
| 24 | Система измерения УИП 9602<br>Емкость № 9               |  |  | 2011 | 61   |  | 1 |
| 25 | Эзис Микро К.   |  |  | 2010 | МЦ-4 |  | 1 |
| 26 | Эзис Микро К.   |  |  | 2009 | 62   |  | 1 |

|    | Наименование и описание   | Год разработки | Год ввода в эксплуатацию | Год окончания срока службы | Срок службы | Код страны | Код производителя |
|----|---|----------------|--------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------|
| 27 | Установка оптового отпуска ГСМ (Электронасос центробежный КМ 65-40-165У2) |                | 2010                     | 63                         | -           | -          | -                 |
| 28 | Устройство для системы пластиковых карт                                   |                | -                        | 85                         | -           | -          | -                 |
| 29 | Дизельный котел Модель ШДН-700 РД-Р                                       |                | 2006                     | 65                         | -           | -          | -                 |
| 30 | Мерник М2Р-10-СЦII Объем 10 л/литров                                      |                | 2006                     | МЦ-5                       | -           | -          | -                 |
| 31 | Мерник 10 л/л М2Р Объем 10 литров   |                | 2006                     | МЦ-6                       | -           | -          | -                 |
| 32 | Мерцапок МЦС-4,5  |                | -                        | МЦ-7                       | -           | -          | -                 |
| 33 | Система видеонаблюдения   |                | 2010                     | 66                         | -           | -          | -                 |
| 34 | TPK Certus 1.42 Д/Г   |                | 2010                     | 68                         | -           | -          | -                 |
| 35 | TPK Certus 2.42 Аи-80 Аи-92   |                | 2010                     | 69                         | -           | -          | -                 |
| 36 | TPK Certus 2.42 Аи-80   |                | 2010                     | 70                         | -           | -          | -                 |
| 37 | TPK Certus 2.42 Аи-92 Д/Г   |                | 2010                     | 71                         | -           | -          | -                 |
| 38 | TPK Certus 2.42 Аи-92 Аи-96   |                | 2010                     | 72                         | -           | -          | -                 |
| 39 | Блок управления ТРК   |                | 2010                     | 73                         | -           | -          | -                 |
| 40 | Октанометр  |                | 2010                     | 74                         | -           | -          | -                 |

Итого по стране:

а) количество порядковых номеров

СОТОК

(принято)

СОТОК

(принято)

3 -я страница формы № ИНВ-1

Итого по опции:

а) количество порядковых номеров  
 б) общее количество единиц фактической суммы фактических

1500

ВЛАДИМИР ВАСИЛЬЕВ

УЧЕБНИК ПО ЧЕС

### в) на сумму фактически

и) на сумму фактически  
(предметов)

Все полочки-итоги по строкам, страницам и в целом по инвентаризованной описи основных средствavenport.

Председатель комиссии  
Члены комиссии

ХАЛЯКИН Д.А. (расшифровка подпись)  
Наулов Д.В. (расшифровка подпись)  
(расшифровка подпись)

|           |          |           |           |
|-----------|----------|-----------|-----------|
| Целиность | (разуме) | (разумею) | (разумею) |
| Целиность | (разуме) | (разумею) | (разумею) |

Городской  
(наименование)  
\_\_\_\_\_

Все основные средства, применявшиеся в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 40, описаны в пагоде в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

Основные еретики, перечисленные в описи, находятся на моеи (нашем) ответственном хранении.

Границы основных средств: \_\_\_\_\_ (подлежит) \_\_\_\_\_ (подлежит) \_\_\_\_\_ (распространяется)

ОПОЗИЦИЯ \_\_\_\_\_ (распространение подложки)

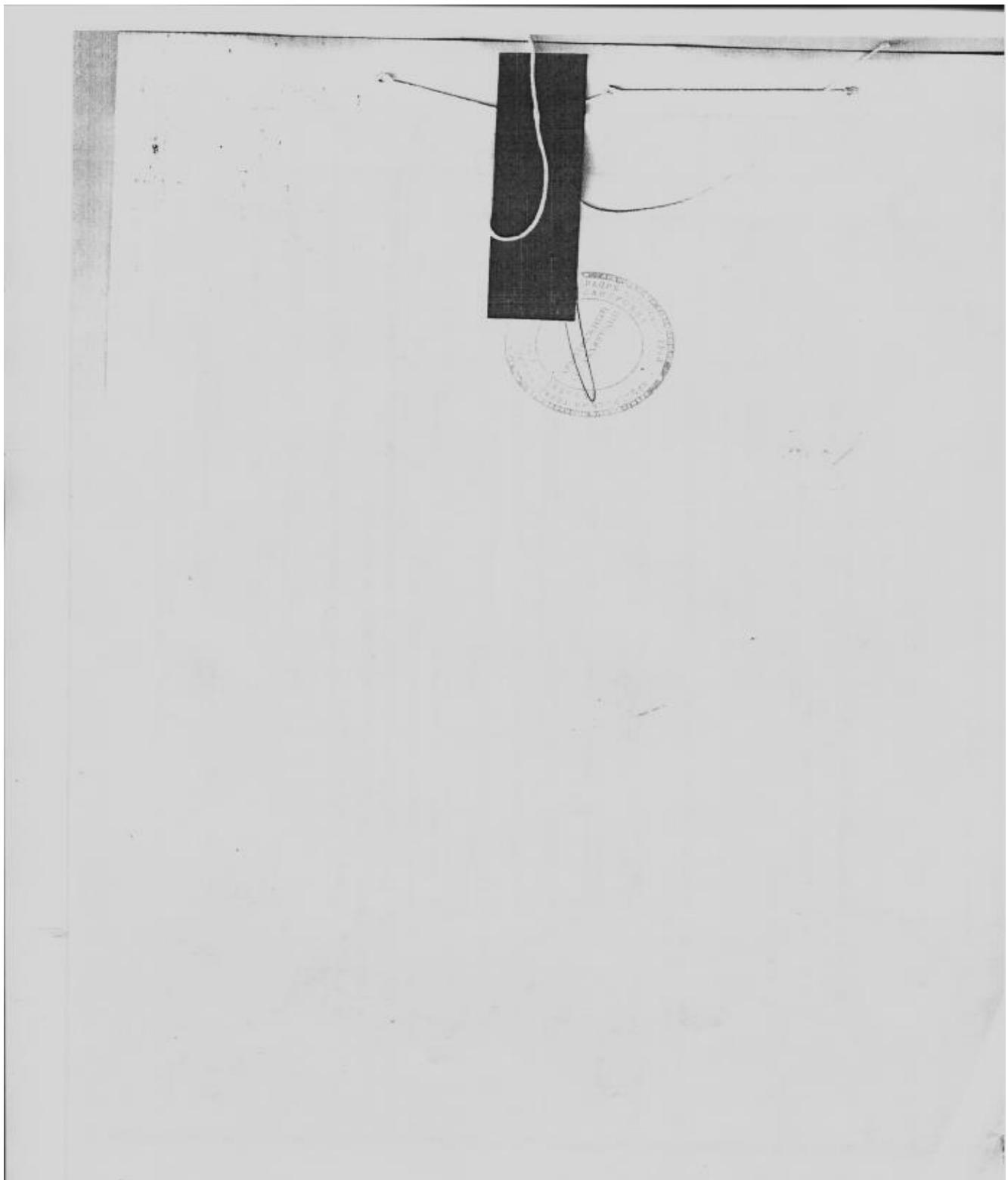
Согласные и расчеты проверил Конь управляющий  
(должность) Халиевин Да.  
(ФИО) (подпись) (расшифровка подпись)  
« 07 » ноября 2016 г.

K

## ООО "Альфа эксперт"

Тел/факс: 25-29-50;  
E.mail: aexpert2010@yandex.ru

г. Барнаул 2017 г.



РОССИЙСКАЯ  
ФЕДЕРАЦИЯ  
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМЫЕ ИМУЩЕСТВА

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о государственной регистрации права  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Республике Алтай

Дата выдачи: 19.02.2010 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи здания АЗС и земельного участка от 11.02.2010 г.

Дополнительное соглашение к договору купли-продажи здания АЗС и земельного участка от 11.02.2010 г. от 16.02.2010 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Общество с ограниченной ответственностью "АлтайТрансСервис". ИНН 0411108032. ОГРН 1020400738907. КПП 041101001. Дата регистрации: 28.10.2002 г., наименование органа регистрации: Инспекция МНС России по г. Горно-Алтайску. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д.38.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Здание АЗС, назначение: нежилое. Площадь: общая 142.7 кв.м. Инвентарный номер: 84:401:08960:0100:20038. Литер: А. Этажность: 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д.38

**Кадастровый (или условный) номер:**

04-02-01/028/2007-252

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.02.2010 г. сделана запись регистрации № 04-02-01/005/2010-994

**Государственный регистратор:**

/ Абатаев Е. Б. /

02-AB 046416

СВИДЕТЕЛЬСТВО  
о государственной регистрации права  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Республике Алтай

Дата выдачи: 19.02.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи здания АЗС и земельного участка от 11.02.2010 г.

Дополнительное соглашение к договору купли-продажи здания АЗС и земельного участка от 11.02.2010 г. от 16.02.2010 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "АлтайТрансСервис", ИНН 0411108032, ОГРН 1020400738907, КПП 041101001. Дата регистрации: 28.10.2002 г., наименование органа регистрации: Инспекция МНС России по г. Горно-Алтайску. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, д.38.

Вид права: собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Для размещения и обслуживания АЗС. Площадь: 2572 кв.м.

Адрес (местоположение):

Республика Алтай, Горно-Алтайск, ул. Бийская, 38

Кадастровый (или условный) номер:

04:11:010213:0010

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.02.2010 г. сделана запись регистрации № 04-02-01/005/2010-995

Государственный регистратор:

/ Абатаев Е. Б. /

02-AB 046417

В.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

|                |   |                          |  |  |  |  |                            |                     |              |                          |
|----------------|---|--------------------------|--|--|--|--|----------------------------|---------------------|--------------|--------------------------|
| 1              | Кадастровый номер   | 64:11:010213:10          | 2  | Лист №   | 1  | 3  | Всего листов               | 3                   |              |                          |
| Общие сведения |   |                          |  |  |  |  |                            |                     |              |                          |
| 4              | Презентация номера:   |                          |  |  | 6  | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:                       |                            |                     |              |                          |
| 5              |   |                          |  | 28.01.2003   |  |  |                            |                     |              |                          |
| 7              | Местоположение: Респ. Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Бийская, 38  |                          |  |  |  |  |                            |                     |              |                          |
| 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, природных, исторических и культурных территорий и объектов | Земли лесного фонда        | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория по устакованию |
| 8.2            |   |                          | Весь   |  |  |  |                            |                     |              |                          |
| 9              | Разрешенное использование: Ремонт и обслуживание автомобильной станции  |                          |  |  |  |  |                            |                     |              |                          |
| 10             | Фактическое использование характеристика деятельности   |                          |  |  |  |  |                            |                     |              |                          |
| 11             | Площадь:  | 12                       | Кадастровая стоимость  | 13   | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ) | 14   | Система координат: Местная |                     |              |                          |
|                | 2572.00+18.00 кв.м.   | (руб.): 909099.12        |  | 353.46   |  |  |                            |                     |              |                          |
| 15             | Сведения о правах:  |                          | Правообладатель  |  | Особые отметки   |  |                            |                     |              |                          |
|                | Вид права   |                          | Общество с ограниченной ответственностью<br>"АлтайТрансСервис"   |  |  |  |                            |                     |              |                          |
|                | Собственность   |                          |  |  |  |  |                            |                     |              |                          |
| 16             | Сведения о кадастровом паспорте: Паспорт выдан в Земельный участок, имеющих одинаковую юридическую силу, Кадастровый номер 64:11:010213:10 ранжирован участок 04:11:01 02 13:0010 |                          |  |  |  |  |                            |                     |              |                          |
| 17             |   |                          |  |  |  |  |                            |                     |              |                          |
| 18             | Дополнительные сведения для регистрации права на образованные земельные участки   |                          | 18.1   | Номера образованных участков                             |  |  |                            |                     |              |                          |
|                |   |                          | 18.2   | Номер участка, присвоенного и результаты выдела          |  |  |                            |                     |              |                          |
|                |   |                          | 18.3   | Номер участков, полученных синими с кадастрового участка |  |  |                            |                     |              |                          |

Л.И. Кирсанова

(подпись, фамилия)

М.11

Фото кадастрового плана



| 1   | Кадастровый номер  | 04:11:01021:10 | 2 | Лист № | 3 | 3 | Всего листов | 3 |
|---|--|----------------|---|--------|---|---|--------------|---|
| 5   | Условные знаки:  |                |   |        |   |   |              |   |
| Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе |  |                |   |        |   |   |              |   |
| в масштабе  |  |                |   |        |   |   |              |   |
|   | Участок границы, имеющейся сплошной линией, о которой в описании участка не отражено его прохождение на местности                                  |                |   |        |   |   |              |   |
|   | Участок границы, имеющейся сплошной линией, о которой в описании участка не отражено его прохождение на местности                                  |                |   |        |   |   |              |   |
|   | Точка границы, имеющейся сплошной линией, о которой не показано охватываю определить ее положение на местности                                     |                |   |        |   |   |              |   |
|   | Точка границы, имеющейся сплошной линией, о которой показано охватываю определить ее положение на местности  |                |   |        |   |   |              |   |
| 26  | Номер точки границы  |                |   |        |   |   |              |   |
|   | Номер точки границы, расположенной за пределами изучаемой разведки   |                |   |        |   |   |              |   |
| : 3   | номер участкового земельного участка   |                |   |        |   |   |              |   |
| : 8   | номер участковой части земельного участка  |                |   |        |   |   |              |   |
|   | Справка о земельном участке с  |                |   |        |   |   |              |   |
|   | предоставлены в установленном порядке, иностранных граждан, о гражданах которых не доказано, что они не являются гражданами иностранных государств |                |   |        |   |   |              |   |

I. chemiauct-krupi reporte n. 1, fono-Airtricke

300

113

Supplementary

## ООО "Альфа эксперт"

Тел/факс: 25-29-50;  
E.mail: aexpert2010@yandex.ru

г. Барнаул 2017 г.

C<sub>TP</sub> 71

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" по Республике Алтай

г. Горно-Алтайск.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание АЭС  
ул. Бийская №38  
(местоположение объекта)  
г. Горно-Алтайска

Сведения о принадлежности

| № п / п | Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество - по паспорту; для юридических лиц - по уставу | Документы подтверждающие право собственности, владения, пользования    | Доля (часть, лотерея) |
|---------|--|--|-----------------------|
| 1       | 2  | 3  | 4                     |
| 1       | ООО "Мельхор"<br>ООО "Мельхор"   | Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2005г. №368 | пол.                  |

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Инвентарный номер | 84 401 08960 0100 20038              |
| Номер в реестре   | 22/114                               |
| Кадастровый номер |                                      |
|                   | А      Б      В      Г      Д      Е |

Паспорт составлен по состоянию на

19 февраля 2007г.

М. П. Руководитель филиала ФГУП  
"Ростехинвентаризация" по Республике Алтай

Л.М. Тодошева



### Экспликации земельного участка

## **Назначение, описание, техническое состояние и стоимость зданий, служебных строений и сооружений**

### Общая стоимость зданий (строений), служебных строений и сооружения

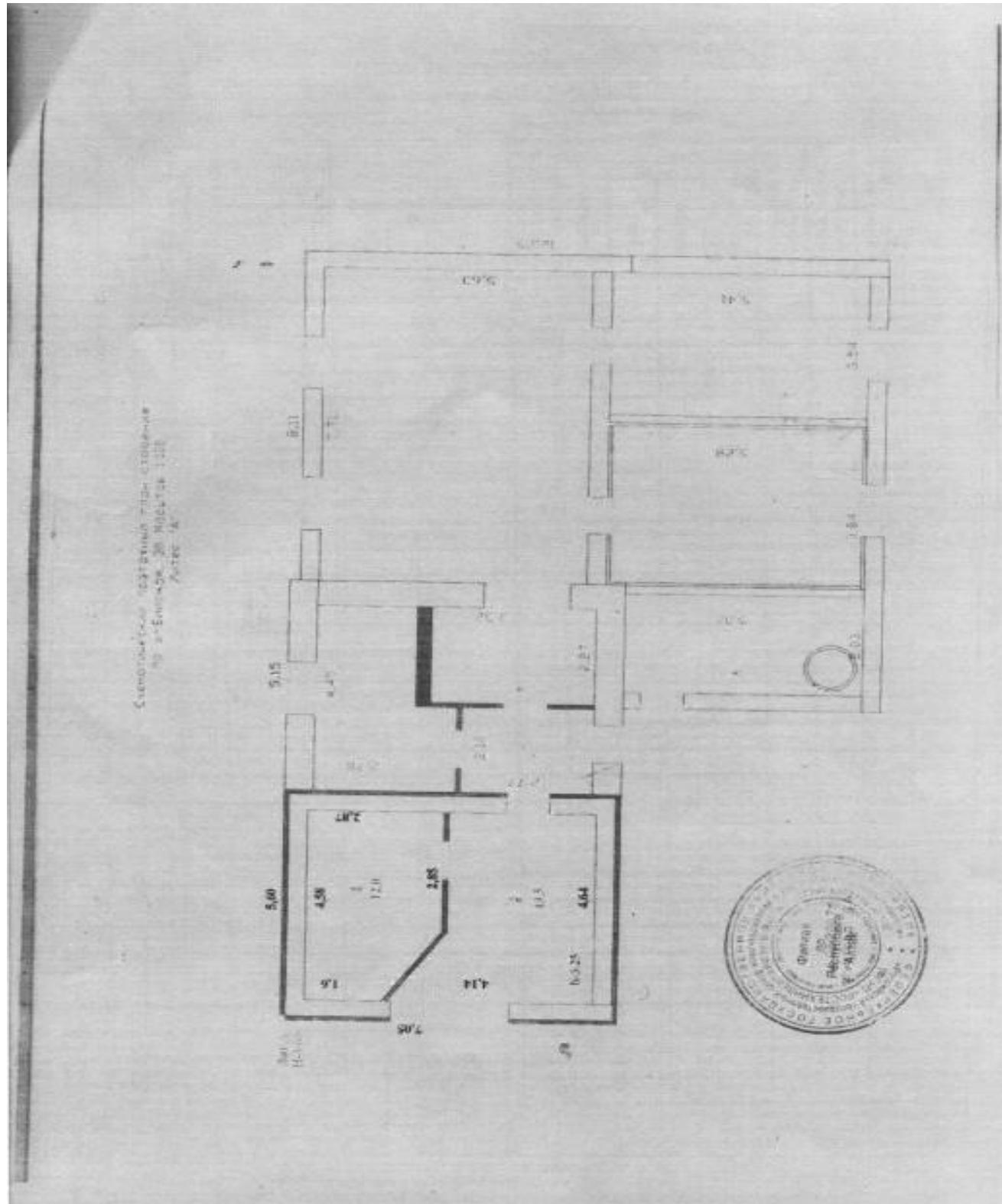
| В цехах какого-годя   |                   |                    |                     |         |
|---|-------------------|--------------------|---------------------|---------|
| 1   | Основные строения | Служебные строения | Дворовые сооружения | Всего   |
| Действительная<br>некапитализированная<br>стоимость в ценах | 1338781           | 4161               | 114579              | 1457521 |

Полная балансовая стоимость 6959515

Действительная стоимость (с учетом износа) 1457521

| Дата         | Исполнил                    | Прозвишил   |
|--------------|-----------------------------|-------------|
| 19.02.2007г. | <i>Л.Н.</i><br>Куртова Л.А. | Дымова Л.Н. |

Ичисление площадей, объемов от основной и отдельных частей строения, пристроек и служебных сооружений.



## ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

г. Горно-Алтайск

расположенного в городе (другом поселении) по ул. (пер. \_\_\_\_\_)

ул.Бийская №38

| Листа по плану | Гл.нр. | Номер помещения | Назначение помещения: жилая комната, кухня и т.п. | Формула подсчета частей помещения | Общая площадь квартиры | В т.ч. площадь из них |                |                                     |               |       |                | Площадь изолированной по внутреннему периметру | Площадь изолированной изолированной части помещения | Средняя величина затрат на изолированную часть |
|----------------|--------|-----------------|---|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------------|---------------|-------|----------------|--|---|--|
|                |        |                 |   |                                   |                        | жилая                 | некоммерческая | общая, включая и кухни с коридорами | изолированная | жилая | некоммерческая |  |   |  |
| 1              | 2      | 3               | 4   | 5                                 | 6                      | 7                     | 8              | 9                                   | 10            | 11    | 12             | 13   | 14  |  |
| A              | 1      | 1               | 1 кабинет   |                                   |                        | 12                    | 12             | -                                   |               |       |                | 3,25   |   |  |
|                |        |                 | 2 диспетчерская                                   |                                   |                        | 13,5                  | 13,5           |                                     |               |       |                |  |   |  |
| A1             |        |                 | 3 коридор   |                                   |                        | 5,8                   |                |                                     |               | 5,8   |                | 2,8  |   |  |
|                |        |                 | 4 бухгалтерия                                     |                                   |                        | 10,8                  | 10,8           |                                     |               |       |                |  |   |  |
|                |        |                 | 5 кабинет   |                                   |                        | 7,5                   | 7,5            |                                     |               |       |                |  |   |  |
| A2             |        |                 | 6 кабинет   |                                   |                        | 43,4                  | 43,4           |                                     |               |       |                | 2,78   |   |  |
|                |        |                 | 7 кабинет   |                                   |                        | 19,2                  | 19,2           |                                     |               |       |                |  |   |  |
|                |        |                 | 8 кабинет   |                                   |                        | 20,3                  | 20,3           |                                     |               |       |                |  |   |  |
|                |        |                 | 9 котельная                                       |                                   |                        | 10,2                  |                |                                     | 10,2          |       |                |  |   |  |
|                |        |                 | Всего по зданию:                                  |                                   | 142,7                  | 126,7                 | 0              | 16,0                                | 0             |       |                |  |   |  |

### Техническое описание здания

Литера A Год постройки 1999 Число этажей один

| №<br>П/П | Наименование конструктивных<br>элементов |                     | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка<br>и прочее) |
|----------|--|---------------------|---|
| 1        |  |                     | 3   |
| 1        | Фундамент                                |                     | ленточно-бутовый  |
| 2        | Наруж. внутр. капит. стены               |                     | ж/б блоки   |
| 3        | Перегородки                              |                     |   |
| 4        | перекрытия                               | Чердачное           | ж/бетонные плиты  |
|          |  | Междуетажное        |   |
|          |  | Подвальное          |   |
| 5        | Крыша                                    |                     | жесткое обрешетка   |
| 6        | Полы                                     |                     | бетонные  |
| 7        | отделка проёмов                          | Окна                | двойные глухие  |
|          |  | Двери               | простой работы  |
| 8        | Отопление                                | Внутренняя          | штукатурка, побелка, покраска   |
|          |  | Наружная            | облицовка кирпичом, обшивка сайдингом                                       |
|          |  | Печи                |   |
|          |  | Калориферное        | электроотопление  |
|          |  | АГВ                 |   |
|          | Электро и сантехнические устройства      | Другое              |   |
|          |  | Центральное отопл.  |   |
| 9        |  | Электроосвещение    | есть  |
|          |  | Водопровод          |   |
|          |  | Канализация         |   |
|          |  | Гор. водоснабжение  |   |
|          |  | Ванны               |   |
|          |  | Газоснабжение       |   |
|          |  | Напольные за. плиты |   |
|          |  | Телефон             |   |
|          | Лестницы                                 | Радио               |   |
|          |  | Телевидение         |   |
|          |  | Сигнализация        |   |
|          |  | Мусоропровод        |   |
|          |  | Лифт                |   |
|          |  | Вентиляция          |   |
| 10       |  | Лестницы            |   |
|          |  | Прочие работы       |   |

технический износ % 10

**Техническое описание здания**

Литера A2 Год постройки 2006 Число этажей один

| №<br>П/П | Наименование конструктивных<br>элементов | Состав элементов (материал, конструкция или система, отдельные элементы и прочее)   |
|----------|--|---|
| 1        | 2  | 3   |
| 1        | Фундамент                                | ленточно-бутовый  |
| 2        | Наруж. внутр. капит. стены               | пеноблоки   |
| 3        | Перегородки                              | пеноблоки   |
| 4        | Чердачное<br>Междуптажное<br>Подвальное  | ж/бетонные плиты перекрытия   |
| 5        | Крыша                                    | проф.лист   |
| 6        | Полы                                     | деревянные по лагам   |
| 7        | Окна<br>Двери                            | створные пластиковые<br>филенчатые  |
| 8        | Внутренняя<br>Наружная                   | штукатурка, покраска, обшивка вагонкой  |
|          | Печи                                     |   |
|          | Калориферное                             |   |
|          | АГВ                                      |   |
|          | Другое                                   | котел на дизтопливе   |
|          | Центральное отопл.                       |   |
| 9        | Электро и сантехнические устройства      | Электроосвещение<br>Водопровод<br>Канализация<br>Гор. водоснабжение<br>Вентиляция<br>Газоснабжение<br>Напольные эл. плит<br>Телефон<br>Радио<br>Телевидение<br>Сигнализация<br>Мусоропровод<br>Лифт<br>Вентиляция |
| 10       | Лестницы<br>Прочие работы                |   |

Физический износ %

0

**Приложение №4. Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 декабря 2016 г. № КЦ/2016-12ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2016 года"**

| 57 | Пермский край (Коми-Пермский автономный округ) |  | 323,37 | 257,84 |  | 171,55 |  | 196,70 |
|----|--|--|--------|--------|--|--------|--|--------|
| V  | Уральский федеральный округ, в среднем         |  | 24,779 | 11,269 |  | 6,759  |  | 10,728 |
| 58 | Курганская область                             |  | 323,37 | 257,84 |  | 173,30 |  | 198,05 |
| 59 | Свердловская область                           |  | 18,363 | 10,362 |  | 5,507  |  | 8,480  |
| 60 | Тюменская область                              |  | 289,33 | 260,34 |  | 173,30 |  | 193,02 |
| 61 | Челябинская область                            |  | 21,018 | 9,585  |  | 6,509  |  | 9,709  |
| 62 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра       |  | 323,37 | 255,34 |  | 163,80 |  | 195,20 |
| 63 | Ямало-Ненецкий автономный округ                |  | 20,575 | 11,139 |  | 6,092  |  | 9,407  |
| VI | Сибирский федеральный округ, в среднем         |  | 316,56 | 260,34 |  | 166,30 |  | 191,74 |
| 64 | Республика Алтай                               |  | 19,248 | 9,326  |  | 6,258  |  | 9,162  |
| 65 | Республика Бурятия                             |  | 316,56 | 245,32 |  | 162,80 |  | 188,17 |
| 66 | Республика Тыва                                |  | 50,664 | 16,061 |  | 8,178  |  | 17,034 |
| 67 | Республика Хакасия                             |  | 347,20 | 262,85 |  | 180,30 |  | 207,38 |
|    |  |  | 46,903 | 11,139 |  | 7,844  |  | 15,725 |
|    |  |  | 343,79 | 267,85 |  | 183,80 |  | 209,86 |
|    |  |  | 24,779 | 14,766 |  | 9,012  |  | 12,735 |
|    |  |  | 330,18 | 267,85 |  | 178,55 |  | 203,73 |
|    |  |  | 29,646 | 8,937  |  | 6,843  |  | 11,546 |
|    |  |  | 299,54 | 231,81 |  | 16,55  |  | 186,51 |
|    |  |  | 25,000 | 10,621 |  | 7,260  |  | 11,117 |
|    |  |  | 326,77 | 257,84 |  | 164,55 |  | 191,80 |
|    |  |  | 18,142 | 9,974  |  | 7,510  |  | 9,980  |
|    |  |  | 279,12 | 260,34 |  | 168,05 |  | 187,40 |
|    |  |  | 23,894 | 13,969 |  | 6,759  |  | 10,750 |
|    |  |  | 302,95 | 260,34 |  | 178,55 |  | 199,15 |
|    |  |  | 20,575 | 8,549  |  | 6,405  |  | 9,489  |

## Приложение № 5 Копии интернет страниц

www.avito.ru/postupliha/gotoviy\_biznes/azs\_899536064

Яндекс

793 121 руб. Помощь при старте бизнеса! месяц, быстрая окупаемость. Проверено. Передаем 200 клиентов. Ведем до результата!

Все объявления в Поспелихе / Для бизнеса / Готовый бизнес / Торговля

Назад Следующее →

Цена договорная

8 906 968-76-53

Продавец  
Алексей  
На Avito с 10 января 2017

Адрес  
Алтайский край, Поспелиха

Азс

№ 899536064, размещено 10 января в 14:51 ◆ 116 (+2)

8 906 968-76-53

Avito

Сварочный экструдер

Ручной сварочный экструдер всего за 48000 руб.

Продам АЗС в с.Поспелиха, Поспелихинском районе

8 902 998-90-26

Написать сообщение

Компания  
Игорь  
На Avito с марта 2012

Контактное лицо  
игорь

Адрес  
Алтайский край, Барнаул

Яндекс Директ

www.avito.ru/barnaul/gotoviy\_biznes/avtozapravochnaya\_stantsiya\_798339554

Яндекс

8 902 998-90-26

Написать сообщение

Цена договорная

Автозаправочная станция

№ 798339554, размещено 5 января в 10:14 ◆ 1120 (+1)

8 902 998-90-26

Написать сообщение

Действующая АЗС, 30 км трассы Барнаул-Кемерово.

В эксплуатации с 2002 года. Земельный участок 12 с в собственности.

Реализуется 4 вида топлива А-95, А-92, А-80, дизтопливо по 53 куба. Запасная емкость 10 кубов.

Емкости заводские толщиной 8 мм.

2 колонки на 4 пистолета. Управляются компьютером.

Площадь здания бензоколонки 18 м. Отапливается электричеством. Вся площадь оснащена видеонаблюдением.

Возможен обмен на жилье в г. Барнауле.

Некуда ставить подъемник?

Сделаем подъемник на фасаде

Лифтинг-индустрия Подробнее

Яндекс Директ

www.avito.ru/zarinsk/gotoviy\_biznes/azs\_torgovoe\_pomeshchenie\_558943257

**★ Азс торговое помещение**  
№ 558943257, размещено 15 января в 21:15 ◊ 6019 (+1)

Цена договорная

**8 961 231-65-22**

**Написать сообщение**

Продавец  
Сергей  
На Avito с сентября 2013

Адрес  
Алтайский край, Заринск



Avito

продается АЗС в г.Заринске, заправка, автозаправка  
возможно переквалифицировать есть административное здание и большая  
торговая площадь земли (торговля стройматериалами (кирпич, плитка, щебень  
и т.д.) , уголь, пиломатериал, и т.п.

3 емкости по 10 м3  
1 емкость 25 м3  
1 емкость 50 м3  
3 колонки  
огнетушители, мерная линейка, мерное ведро, документация одним словом  
все для работы  
навес  
санузел  
операторская  
место под магазин шиномонтаж или другое  
места достаточно что бы добавить азс, гип.  
цена обговаривается  
обмен на жилье или автомобиль, спецтехника, арендный бизнес без вложений.

www.avito.ru/barnaul/gotoviy\_biznes/prodayu\_azs\_v\_barnaul\_p.\_aviator\_725840153

**★ Продаю азс в Барнауле п. Авиатор**  
№ 725840153, размещено вчера в 14:23 ◊ 3480 (+2)

Цена договорная

**8 962 793-83-36**

**Написать сообщение**

Продавец  
ДМИТРИЙ  
На Avito с ноября 2013

Адрес  
Алтайский край, Барнаул р-н  
Индустриальный



Avito



Адрес: Барнаул, р-н Индустриальный [Посмотреть карту](#)

Продаю АЗС в Барнауле (Авиатор)на трассе на Павловск есть гараж для  
машины,офисные помещения,своя подстанция, подвальное помещение  
220,380 в можно использовать под производство или склад.Могу продать под  
строительство любого другого направления бизнеса,очень хорошее  
расположение земельного участка.Все вопросы по телефону.Срочно.

**Urgent Buy Cars**  
Быстрые продажи автомобилей

**Не продавайте авто**

Пока не узнаете нашу цену за Ваш автомобиль

**Узнать**

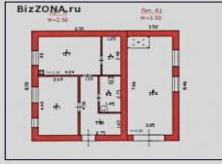
← → C ⚡ bizzona.ru/prodazha-biznesa/124437/prodam-AZS-Avtozapravochnaja-stancija.php

Продам Автозаправку в Чемовском промрайоне. Бывшая сеть Афеко 4 емкости по 50 кубов + одна резервная 25 кубов, 4 колонки, 6 «пистолетов». В очень хорошем состоянии, в проходном месте (ул. Мамонтова, 18 б/к).

Дополнительная информация:  
Причина продажи бизнеса  
Детальное описание бизнеса:

Продам Автозаправку в Чемовском промрайоне.  
Бывшая сеть Афеко  
4 емкости по 50 кубов + одна резервная 25 кубов, 4 колонки, 6 «пистолетов»  
В очень хорошем состоянии, в проходном месте (ул. Мамонтова, 18 б/к)  
Земельный участок 10 соток  
Здание (сталинское), большой налив, большой стенд около дороги, подъездные асфальтобетонные пути, наружная видеокамера  
+ Подпольное помещение под всей площадью здания заправки  
Хорошее освещение по всей территории  
Один резервуар требует ремонта (пропускает)  
Официальная оценочная стоимость 15 млн. руб.  
Среднесуточная прибыль 10-15 л. б-к  
Имеется договор аренды с арендатором. Возможна выкупка у арендатора  
Из-за орочности снижаю цену в 8-10 раз!  
Рассмотрю варианты аренды с последующим правом выкупа, обмен на недвижимость (Барнаул, Бийск), авто.




Контактные данные:  
Имя и фамилия  
Сергей  
написать письмо duser@mail.ru  
Номер телефона  
8013235-66-88  
Факс  
не указано  
Расположение  
Алтайский край, г. Бийск, ул. Мамонтова, 18 б. к1

Сергей  
написать письмо duser@mail.ru  
8013235-66-88  
не указано  
Алтайский край, г. Бийск, ул. Мамонтова, 18 б. к1

← → C ⚡ bizzona.ru/prodazha-biznesa/126802/prodam-AZS.php

предложить цену  
10 000 000 руб.

Продам "АЗС"

Краткое описание бизнеса:  
Готовый бизнес. Продажа ГСМ.

Детальное описание бизнеса:  
АЗС действующая. В хорошем состоянии  
В эксплуатации с 2008 г.  
Все в собственности  
Площадь земельного участка — 1500 м<sup>2</sup>.  
Площадь операторской — 30 м<sup>2</sup>.  
Колонки двухпостовые — 2 шт. на 4 вида топлива  
Резервуары 4 шт. — по 25.0 м. куб.  
1 шт. — 10 м. куб.  
Расположена на оживленной трассе  
Барнаул — Камень - на - Оби, с. Павловск.



Avito

Контактные данные:  
Имя и фамилия  
Дима Карчевский  
написать письмо kdv197307@mail.ru  
Контактный Е-майл  
Номер телефона  
8 (903) 996-41-15  
Факс  
не указано  
Расположение  
Барнаул, Павловск.

## ООО "Альфа эксперт"

Тел/факс: 25-29-50;  
E-mail: aexpert2010@yandex.ru

г. Барнаул 2017 г

Стр. 82

**★ Действующий автозаправочный комплекс** 5 000 000 ₽

№ 902699398, размещено вчера в 09:55 ◆ 153 (+18)

8 983 393-77-18

Написать сообщение

Компания АЗС  
На Avito с апреля 2014  
Контактное лицо Игорь  
Адрес Алтайский край, Барнаул



Комплекс расположен на трассе Барнаул- Заринск-Кузбасс . Рядом населенный пункт (с. Голубцово) . АЗС и земельный участок - в собственности. Объект свободен от каких- либо обременений.

Описание:

- \* 2-х этажное здание общей площадью 105 кв.м. (кирпич, газобетон, внешняя отделка- алюкобонд сочетание зеркального, серого, черного цветов ; окна , двери – пластик ; территория - асфальтовое покрытие , бордюр .
- На первом этаже располагается непосредственно операторная АЗС , магазин , санузел. Второй этаж- кафе ;
- \* наружн . металл , отделка - алюкобонд , полимер . профнастил ) ;
- \* рекламная стелла ;
- \* резервуарный парк: 3 емкости по 50 куб. м . ; 3 емкости по 30 куб. м. д ; 1 резервная емкость объемом 25 куб. м.. Резервуарный парк огорожен.
- \*пожарный водомет – 2 емкости по 50 куб. м . ;
- \*2 двухсторонние топливо - раздаточные колонки «ПЕТРО-МЛ» на 3 вида топлива каждая (12 пистолетов) . Предусмотрено место для монтажа третьей ТРК;
- \*Метршток МШС-4,5 ;
- \*Мерник М2Р-10-01П ;
- \*Огнетушители ОП-4 (3) , ОУ-3 , ОП-35.
- \*ККМ – ШТРИХ -ФР-К, версия -01; оборудование и программное обеспечение Штрих- мастер POS-система .
- \*Система внешнего и внутреннего видеонаблюдения пишущая (30 дней ) ;
- \*Электроснабжение – Заринский участок ОАО «Алтайэнергосбыт» , электроподстанция - 75 кВт ;
- \* Отопление – электрический котел ;
- \*Санузел раздельный - улица , санузел в здании , помещение для хранения инвентаря – улица ;
- \*Укомплектованный пожарный щит – 2 шт.
- \*Обслуживание клиентов осуществляется внутри помещения .
- \*Штат сформирован .

Все объявления в Бийске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение Назад Следующее →

**★ АЗС** 8 900 000 ₽

№ 877422559, размещено 24 декабря в 13:36 ◆ 326 (+3)

8 906 946-94-74

Написать сообщение

Агентство  
сергей  
На Avito с октября 2016

Адрес  
Алтайский край, Бийск р-н Заречье, Шадрина, 59



Площадь: 95 м<sup>2</sup>

Адрес: Алтайский край, Бийск, р-н Заречье, Шадрина, 59

Скрыть карту



продажа от собственника, все обсуждается, к диалогу готовы!



Аукционы По  
Банкротству

Покупай Недвижимость и  
Автомобили Экономя Для  
Себя До 55% Их  
Стоимости!  
oleg-seifalnov.ru/  
Аукцион\_Банкротов



жилищная  
стройка

505-313  
barnaul-gi.ru

## ★ Азс площадью 252 м<sup>2</sup>

№ 778940520, размещено 21 декабря в 23:14 ☎ 662 (+1)

8 390 000 ₽

8 916 057-11-32

Написать сообщение

Агентство  
ПАО "МТС-Банк"  
На Avito с августа 2014

Контактное лицо  
Собственник

Адрес  
Алтайский край, Бийск р-н Заречье,  
с. Верх-Катунское Катунская За



Площадь: 252 м<sup>2</sup>

Адрес: Алтайский край, Бийск, р-н Заречье, с. Верх-Катунское Катунская За

[Посмотреть карту](#)

Продается АЗС по адресу Алтайский край, Бийский район, с. Верх- Катунское, ул. Катунская, д. За площадью 252,5 кв.м. на земельном участке 1049 кв.м.

## ★ Участок 51.2 сот. (промышленные)

№ 902382481, размещено вчера в 17:01 ☎ 122 (+7)

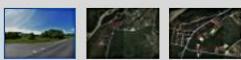
4 750 000 ₽

8 913 694-85-63

Написать сообщение

Продавец  
Михаил  
На Avito с октября 2013

Адрес  
Республика Алтай, Горно-Алтайск, 50 лет Победы



Площадь: 51.2 сот.

Адрес: Горно-Алтайск, 50 лет Победы [Посмотреть карту](#)

Собственность. Вид использования: Для строительства АЗС и придорожного комплекса (возможен перевод). Участок расположен на красной линии федеральной трассы М-52.

Торг.  
Я собственник.

**☆ Участок 9.5 сот. (ИЖС)**  
№ 905514440, размещено 22 января в 23:34 ◆ 178 (+3)

799 999 ₽  
Купить в кредит >

8 913 990-79-77  
Написать сообщение

Продавец  
Агарон  
Подтверждён На Avito с июля 2016  
Адрес  
Республика Алтай, Майма

8 913 990-79-77

Площадь: 9.5 сот.

Адрес: Республика Алтай, Майма, [Скрыть карту](#)

Находится один из самых красивых туристских зон в селе Ая прям на трассе между двумя озёрами рядом лыжные базы можно обмен на авто

**Уютный дом**  
1-КОМ.  
КВАРТИРА  
В ЭКЗОРИОНЕ  
КРАСНОДАРА

~~904 400 р.~~  
**821 000 р.**

[Смотреть](#)

**Новая книга Юрия Медушенко**  
СОЗДАТЬ БИЗНЕС  
НА ДОХОДНЫХ ДОМАХ  
БЕЗ ВЛОЖЕНИЙ

[СКАЧАТЬ КНИГУ](#)

**☆ Участок 25 сот. (ИЖС)**  
№ 869662081, размещено 20 декабря в 11:28 ◆ 185 (+1)

1 100 000 ₽

8 983 580-37-42

Продавец  
Игорь  
На Avito с февраля 2014

Адрес  
Республика Алтай, Горно-Алтайск, Респ. Алтай, Чемальский р-он, с. Элекмонар,

Расстояние до города: 90 км; Площадь: 25 сот.

Адрес: Горно-Алтайск, Респ. Алтай, Чемальский р-он, с. Элекмонар, [Посмотреть карту](#)

Продается участок у трассы в с. Элекмонар Чемальского района площадью 25 соток. Категория земли - земли населенных пунктов. Назначение - для строительства придорожного сервиса (получено разрешение на строительство трехэтажной гостиницы с кафе на первом этаже, третий этаж мансардного типа, имеется проект). Участок расположен прямо у дороги на въезде в с. Элекмонар с левой стороны, абсолютно ровный. Через дорогу протекает р. Катунь. Электричество рядом. Фото будут позже.