

ОТЧЕТ № 01-5/2021

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Объекты оценки:

- Комплекс объектов недвижимого и движимого имущества АЗС, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина

Дата проведения оценки: 25.12.2020г.
Дата составления отчета: 22.01.2021г.

Заказчик: ООО «Терминал»

Исполнитель: ООО "Агентство Управления Активами"

**Нижний Новгород
2021 год**



ООО "Агентство Управления Активами"
тел. (831) 413-08-71 e-mail: activ-nn@mail.ru
<http://www.activ-nn.ru/>

Конкурсному управляющему ООО «Терминал» Попову О.Ю.

Уважаемый Олег Юрьевич!

В соответствии с договором № 24-1/2020 от 17 ноября 2020г. специалисты ООО "Агентство Управления Активами" выполнили оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Комплекс объектов недвижимого и движимого имущества, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина, по состоянию на 25 декабря 2020 г., для возможной реализации объектов оценки в ходе процедуры конкурсного производства.

Анализ рынка и расчеты производились с 25.12.2020г. по 22.01.2021г.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 25 декабря 2020 года.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, произведено с использованием технической и правоудостоверяющей документации, предоставленной ЗАКАЗЧИКОМ по объекту, и на основании внешнего осмотра объекта специалистами ООО "Агентство Управления Активами" в присутствии представителей ЗАКАЗЧИКА.

Характеристика оцениваемого объекта, расчеты рыночной стоимости приведены в полном отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. Расчеты проведены в соответствии с нормативными документами по оценке недвижимого имущества, действующими на территории Российской Федерации.

В результате анализа и расчетов мы пришли к заключению, что общая рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – Комплекс объектов недвижимого и движимого имущества, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина, по состоянию на 25 декабря 2020 г., составляет (с учетом округления):

24 068 000 руб. (Двадцать четыре миллиона шестьдесят восемь тысяч рублей), в том числе:

- 18 713 000 руб. (Восемнадцать миллионов семьсот тринадцать тысяч рублей) – рыночная стоимость объектов недвижимого имущества;
- 1 745 000 руб. (Один миллион семьсот сорок пять тысяч рублей) – рыночная стоимость объектов движимого имущества;
- 3 610 000 руб. (Три миллиона шестьсот десять тысяч рублей) – рыночная стоимость земельного участка.

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

Благодарим за возможность оказания Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор
ООО "Агентство Управления Активами"



/ Р.С. Чуланов /

Содержание:

Стр.

1. Введение.....	4
2. Задание на оценку	4
3. Основные факты и выводы	7
4. Заявление о соответствии	8
5. Допущения, на которых должна основываться оценка	8
6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	9
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
7.1. Сведения о Заказчике оценки.....	9
7.2. Сведения об Оценщике	10
7.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	11
8. Применяемые стандарты и нормативные документы оценочной деятельности.	12
9. Используемые термины и определения	12
10. Последовательность определения стоимости объекта оценки	14
11. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
12. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
12.1. Общие характеристики	16
12.2. Количественные и качественные характеристики объектов, входящих в состав оцениваемого имущества	18
12.3. Определение оцениваемых прав	19
13. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	19
13.1. 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.....	19
13.1.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ	19
13.1.2. Обзор общеэкономической ситуации в регионе.....	21
13.2. Анализ рынка недвижимости	23
13.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	23
13.2.2. Анализ рынка автозаправочных станций.....	23
13.2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования	24
13.2.4. Анализ основных ценообразующих факторов	29
13.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	31
13.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	31
14. Обоснование выбора используемых подходов к оценке	32
15. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода	34
16. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода.....	46
17. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	50
18. Источники информации	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №1	54
ПРИЛОЖЕНИЕ №2	60
ПРИЛОЖЕНИЕ №3	61
ПРИЛОЖЕНИЕ №4	99

1. Введение

Работа выполнена специалистами ООО "Агентство Управления Активами". Реквизиты Оценочной организации представлены в таблице "Сведения об Оценочной организации".

Сведения об Оценочной организации

Реквизит	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство Управления Активами"
Юридический адрес	603009, Нижегородская область, г. Н.Новгород, пр. Гагарина, д.106-5
Почтовый адрес	603087, г.Н.Новгород, ул.Нижнепечерская 17-75
Телефон, факс	т./ф.: (831) 413-08-71
Электронная почта	activ-nn@mail.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.activ-nn.ru/
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	5261059689
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1075261012067
Дата присвоения ОГРН	28 ноября 2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Профессиональная ответственность ООО "Агентство Управления Активами" перед третьими лицами застрахована страховой компанией ОСАО "ИНГОССТРАХ" (договор № 433-542-055618/20, страховая сумма 10 000 000 руб., срок действия договора страхования с 14.08.2020г. по 13.08.2021г.)
Банковские реквизиты	Расчетный счет № 40702810200030157701 в Приволжском ф-ле ПАО "Промсвязьбанк" г.Н.Новгород, к/с 30101810600000000835; БИК 042202835.
Перечень лиц (Оценщиков) являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ	Чуланов Роман Сергеевич Чернова Оксана Андреевна

2. Задание на оценку

Объект оценки	Комплекс объектов недвижимого и движимого имущества АЗС, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Комплекс объектов недвижимого и движимого имущества АЗС, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина в составе:		
	Наименование		Количество
	Здания		
	Здание операторной АЗС №206, 000000614		1
	Сооружения		
	Асфальтовая площадка 1100 кв. м , 000000613		1
	Навес АЗС № 206, 000000712		1
	Стелла 316, 000000603		1
	Машины и оборудование (кроме офисного)		
	Огнетушитель ОП-50 1, 000000620		1

	Электрощитовая, 000000637	1
	Резервуар 50 куб. м -7, 000000628	1
	Трубопровод АЗС №206, 000000671	1
	Огнетушитель ОП-50 2, 000000621	1
	Резервуар 50 куб. м -9, 000000630	1
	ТРК Шельф 206, 000000636	1
	Топливный насос №206, 000000618	1
	Резервуар 50 куб. м -6, 000000627	1
	Резервуар 50 куб. м -5, 000000626	1
	Реконструкция АЗС №206тм, 000000669	1
	Огнетушитель 7 шт, 000000619	1
	Кондиционер, 000000351	1
	Резервуар 50 куб. м -8, 000000629	1
	Тепловая завеса, 000000635	1
	Кондиционер SCM40ZJ-S, 000000534	1
	Производственный и хозяйственный инвентарь	
	Островок ТРК 3,7 кв м -3, 000000624	1
	Резервуар (ливневый), 000000634	1
	Резервуар 50 м. куб (пожарный), 000000631	1
	Островок ТРК 3,7 кв м -1, 000000622	1
	Островок ТРК 3,7 кв м -4, 000000625	1
	Резервуар (канализация), 000000633	1
	Резервуар 50 м. куб 1 (пожарный), 000000632	1
	Островок ТРК 3,7 кв м -2, 000000623	1
	Земельные участки	
	Земельный участок АЗС №206, 000000616	1
Реквизиты Заказчика оценки	ООО «Терминал» (ИНН 5260072870 ОГРН 1025201524875 от 13.09.2002г.)	
Правообладатель объекта оценки	ООО «Терминал» (ИНН 5260072870 ОГРН 1025201524875 от 13.09.2002г.)	
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Полное право собственности	
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Объект оценки является единым объектом недвижимого имущества. Полное право собственности. Обременения: арест, ипотека	
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи имущества от 15.06.2016г.	
Правоподтверждающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 52-52/124-52/012/703/2016-8431/2 от 23.06.2016г. - Свидетельство о государственной регистрации права собственности 52-52/124-52/012/703/2016-8432/2 от 23.06.2016г.	
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 52-52/124-52/012/703/2016-8431/2 от 23.06.2016г. - Свидетельство о государственной регистрации права собственности 52-52/124-52/012/703/2016-8432/2 от 23.06.2016г. - Инвентаризационная опись основных средств №2 от 02.09.2020г.	
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Арест, ипотека	
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в настоящем задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.	

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для возможной реализации объектов оценки в ходе процедуры конкурсного производства.	
Вид стоимости	Рыночная	
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	Не требуется	
Балансовая стоимость объекта оценки	АЗС №206 (г.Н.Новгород, Приокский р-н, пр.Гагарина)	Остаточная стоимость, руб.
	Здания	17 118 590,14
	Здание операторной АЗС №206, 000000614	17 118 590,14
	Сооружения	1 739 272,34
	Асфальтовая площадка 1100 кв. м , 000000613	1 573 211,36
	Навес АЗС № 206, 000000712	141 333,38
	Стелла 316, 000000603	24 727,60
	Машины и оборудование (кроме офисного)	724 839,85
	Огнетушитель ОП-50 1, 000000620	213,28
	Электрощитовая, 000000637	2 131,36
	Резервуар 50 куб. м -7, 000000628	43 529,44
	Трубопровод АЗС №206, 000000671	128 366,84
	Огнетушитель ОП-50 2, 000000621	213,28
	Резервуар 50 куб. м -9, 000000630	43 529,44
	ТРК Шельф 206, 000000636	25 573,92
	Топливный насос №206, 000000618	
	Резервуар 50 куб. м -6, 000000627	43 529,44
	Резервуар 50 куб. м -5, 000000626	43 529,44
	Реконструкция АЗС №206тм, 000000669	333 686,47
	Огнетушитель 7 шт, 000000619	298,40
	Кондиционер, 000000351	
	Резервуар 50 куб. м -8, 000000629	43 529,44
	Тепловая завеса, 000000635	435,52
	Кондиционер SCM40ZJ-S, 000000534	16 273,58
	Производственный и хозяйственный инвентарь	165 048,96
	Островок ТРК 3,7 кв м -3, 000000624	4 262,24
	Резервуар (ливневый), 000000634	37 000,00
	Резервуар 50 м. куб (пожарный), 000000631	37 000,00
	Островок ТРК 3,7 кв м -1, 000000622	4 262,24
	Островок ТРК 3,7 кв м -4, 000000625	4 262,24
	Резервуар (канализация), 000000633	37 000,00
	Резервуар 50 м. куб 1 (пожарный), 000000632	37 000,00
	Островок ТРК 3,7 кв м -2, 000000623	4 262,24
	Земельные участки	3 287 000,00
	Земельный участок АЗС №206, 000000616	3 287 000,00
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	25.12.2020г.	
Дата обследования объекта оценки	25.12.2020г.	
Дата составления отчета	22.01.2021г.	
Срок проведения оценки	с 25.12.2020г. по 22.01.2021г.	
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых документов	Документы предоставлены в полном объеме 25.12.2020г.	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует	
Допущения, на которых	Все допущения имеют общий характер и приводятся в	

должна основываться оценка	соответствующем разделе Отчета
Валюта оценки	Российский рубль

3. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Комплекс объектов недвижимого и движимого имущества АЗС, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Применяемые подходы к оценке	Результат, руб.
	Затратный	15 896 000
	Доходный	не применялся
	Сравнительный	43 136 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки	24 068 000 руб. (Двадцать четыре миллиона шестьдесят восемь тысяч рублей)	
Основание для проведения оценки	Договор № 24-1/2020 от 17 ноября 2020г.	
Порядковый номер отчета	№ 01-5/2021 от 22 января 2021г.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки	– при проведении оценки Оценщик не проводил детализированной экспертизы правового положения объектов оценки, не делал запросов относительно содержания и фактов составления и правоустанавливающих документов и правоудостоверяющих документов, касающихся объектов оценки, в уполномоченные органы государственной власти. Оценщик исходил из допущения, что на дату оценки объекты принадлежат на праве собственности ООО «Терминал». – при проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых факторов, которые могли бы повлиять на стоимость объектов оценки. – данные сторонних организаций, использованные Оценщиком при определении рыночной стоимости, ссылки на которые имеются в отчете, представляются оценщику надежными. Однако Оценщик не может гарантировать их абсолютной точности. – оценщик не проводил ревизии инженерно-технической документации с целью установления соответствия между указанными в ней сведениями и реальными физическими характеристиками объектов (площади помещений, геометрические размеры, строительный объем и т.п.). Оценщик полагался на то, что непосредственные обмеры объектов проведены соответствующими организациями должным образом. – сведения об инженерно-техническом и планировочном решении объектов оценки, получены Оценщиком на основе непосредственного визуального осмотра. Оценщик не проводил инструментального обследования конструктивных элементов объекта с целью выявления скрытых дефектов эксплуатации (пор, трещин, внутреннего разрушения материала конструктивных элементов и пр.). Визуальный осмотр коммуникаций проводится Оценщиком в местах, открытых для непосредственного доступа. – выбранные подходы и методы оценки объектов оценки, по мнению Оценщика, наиболее точно отражают величину рыночной стоимости объектов оценки. Однако оценщик не утверждает, что при оценке не могли быть использованы иные методы оценки. При выборе методов оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы оценки соотносятся с условиями исходной задачи. в случае прямого пересчета по отраженным в отчете формулам, итоговые значения могут незначительно не	

совпадать со значениями, полученными Оценщиком, что связано с использованием для расчетов электронных таблиц, в которых промежуточные значения не округляются.

4. Заявление о соответствии

У подписавших данный отчет экспертов ООО "Агентство Управления Активами" не было ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к определению указанной стоимости объектов оценки, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат фактических ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи, действующим законодательством Российской Федерации или введенных экспертами ООО "Агентство Управления Активами" самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ мнения и заключения, содержащиеся в отчете.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости объектов, не связано с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика или какого-либо третьего лица, а так же какими бы то ни было иными обстоятельствами, кроме объемов и сложности работы, проделанной экспертами ООО "Агентство Управления Активами".

Стоимость объектов оценки, приведенная в отчете достоверна исключительно на указанную в отчете дату оценки и действительна для целей в нем сформулированных. В соответствии с п.26 Приказа Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

5. Допущения, на которых должна основываться оценка

- при проведении оценки Оценщик не проводил детализированной экспертизы правового положения объекта оценки, не делал запросов относительно содержания и фактов составления и правоустанавливающих документов и правоудостоверяющих документов, касающихся объекта оценки, в уполномоченные органы государственной власти;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых факторов, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки (залог, арест имущества, запреты на эксплуатацию и т.п.);

- данные сторонних организаций, использованные Оценщиком при определении рыночной стоимости, ссылки на которые имеются в отчете, представляются оценщику надежными. Однако Оценщик не может гарантировать их абсолютной точности;
- оценщик не проводил ревизии инженерно-технической документации с целью установления соответствия между указанными в ней сведениями и реальными физическими характеристиками объекта (площади помещений, геометрические размеры, строительный объем и т.п.). Оценщик полагался на то, что непосредственные обмеры объекта проведены соответствующими организациями должным образом;
- сведения об инженерно-техническом и планировочном решении объекта оценки, получены Оценщиком на основе непосредственного визуального осмотра. Оценщик не проводил инструментального обследования конструктивных элементов объекта с целью выявления скрытых дефектов эксплуатации (пор, трещин, внутреннего разрушения материала конструктивных элементов и пр.). Визуальный осмотр коммуникаций проводился Оценщиком в местах, открытых для непосредственного доступа. Фотографии, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны интерпретироваться как-либо иначе;
- выбранные подходы и методы оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, наиболее точно отражают величину рыночной стоимости объекта оценки. Однако оценщик не утверждает, что при оценке не могли быть использованы иные методы оценки. При выборе методов оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы оценки соотносятся с условиями исходной задачи;
- в случае прямого пересчета по отраженным в отчете формулам, итоговые значения могут незначительно не совпадать со значениями, полученными Оценщиком, что связано с использованием для расчетов электронных таблиц, в которых промежуточные значения не округляются.

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

Наименование информации	Источник получения информации
Анализ рынка	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/545-statistika-rynochnykh-tsen-azs-avtozapravok
Корректирующие коэффициенты	Лейфер Л.А. "Справочник Оценщика недвижимости-2018" Земельные участки. Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2018г. Лейфер Л.А. "Справочник Оценщика недвижимости-2018" Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2018г.
Предложения к продаже объектов недвижимости	www.gipernn.ru www.skaniainvest.ru www.avito.ru nn.cian.ru www.bo-nn.ru

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

7.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Терминал"
Сокращенное наименование	ООО «Терминал»

Местонахождение	606471, Нижегородская обл., г. Бор, д. Зуево (Кантауровский с/с)
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1025201524875 от 13.09.2002г.
Реквизиты:	ИНН: 5260072870, КПП: 524601001

7.2. Сведения об Оценщике

В рамках настоящего отчета оценку производили:

Чуланов Роман Сергеевич - оценщик ООО "Агентство Управления Активами"

Чернова Оксана Андреевна - оценщик ООО "Агентство Управления Активами"

Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Реквизит	Значение
Фамилия, Имя, отчество Оценщика	Чуланов Роман Сергеевич
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого имущества" № 007399-2 выдан 29.03.2018г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Документ о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП № 450971 выдан ННГУ (г.Н.Новгород) 23.06.2004г. на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, сокращенное наименование СМАО (место нахождения: РФ, 123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А.) Регистрационный номер оценщика в реестре: 000689 Дата регистрации оценщика в реестре: 27.08.2007г. Свидетельство №689 от 27 августа 2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика от 29.11.2019г. № 433-542-098363/20 СПАО "Ингосстрах" сроком действия с 15.12.2020г. до 14.12.2021г. Страховая сумма 10 000 000 руб.
Местонахождение оценщика	603000, г. Нижний Новгород, ул. Костина, д. 13, офис 9
Контактные данные оценщика	Почтовый адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Костина, д. 13, офис 9 контактный телефон: +7 (831) 413-08-71 адрес электронной почты: chrs1@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2004 года.

Реквизит	Значение
Фамилия, Имя, отчество Оценщика	Чернова Оксана Андреевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Документ о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП № 791100 выдан ННГАСУ (г.Н.Новгород) 15.08.2008г. на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации "Национальная коллегия специалистов-оценщиков", сокращенное наименование Ассоциация СРО "НКСО" (адрес местонахождения: РФ, 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3). Регистрационный номер оценщика в реестре: 02378 Дата регистрации оценщика в реестре 22.07.2016г.
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №005623-1 от 15.03.2018г.
Сведения о страховании	Полис страхования гражданской ответственности

Реквизит	Значение
гражданской ответственности Оценщика	оценщика от 30.12.2020г. № 433-542-108518/20 Филиал ОСАО "Ингосстрах" сроком действия с 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г. Страховая сумма 5 000 000 руб.
Местонахождение оценщика	603000, г. Нижний Новгород, ул. Костина, д. 13, офис 9
Контактные данные оценщика	Почтовый адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Костина, д. 13, офис 9 контактный телефон: +7 (831) 413-08-71 адрес электронной почты: ksu-oks@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2008 года.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п.15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Сведения о независимости оценщика

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости юридического лица

ООО "Агентство Управления Активами" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

ООО "Агентство Управления Активами" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

7.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях

получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

8. Применяемые стандарты и нормативные документы оценочной деятельности

Определение рыночной стоимости в настоящем отчете выполнено в соответствии с требованиями:

- Конституции РФ.
- Гражданского кодекса РФ.
- Федерального Закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
- Приказа Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 года № 297.
- Приказа Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 мая 2015 года N 298.
- Приказа Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 мая 2015 года N 299 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.12.2016 № 785).
- Приказа Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" от 25 сентября 2014 года N 611.
- Приказа Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)" от 01 июня 2015 года N 327.

Данные нормативные акты являются обязательными к применению на территории Российской Федерации и поэтому применены оценщиком в настоящем отчете.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации СРО "НКСО", соблюдает положения стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО", а так же основные положения Международных и Европейских стандартов оценки (МСО и ЕСО). Стандарты Ассоциации СРО "НКСО", МСО и ЕСО соблюдаются в части не противоречащей ФСО.

9. Используемые термины и определения

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Как указано в подпункте 15 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

Таким образом, в настоящем отчете рыночная стоимость оцениваемых объектов рассчитана без учета НДС.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297 об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1") классификации и терминологии:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Согласно п.11 Федерального стандарта оценки ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого их подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки используемые в рамках каждого их подходов, представлено в соответствующих главах Отчета.

10. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

11. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставлены Заказчиком. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы:

- Договор купли-продажи имущества от 15.06.2016г.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 52-52/124-52/012/703/2016-8431/2 от 23.06.2016г.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 52-52/124-52/012/703/2016-8432/2 от 23.06.2016г.
- Инвентаризационная опись основных средств №2 от 02.09.2020г.
- Решение АС Нижегородской области по делу № А43-6815/2020 от 03.06.2020г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного

лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 16.07.2020г.

Копии указанных документов представлены в Приложении 3 к отчету.

Предоставленную Заказчиком информацию Оценщик считает достаточной для выполнения оценки в соответствии с требованиями законодательства, российскими и международными стандартами.

Основными источниками информации, использованными в отчете, стали данные открытых и электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы и экспертные оценки. Поправочные коэффициенты получены либо в результате собственных исследований, либо из профессиональных источников. Ссылки на используемые источники информации приводятся в тексте, сносках или таблицах отчета.

12. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Виды АЗС

Существующие АЗС принято классифицировать по нескольким параметрам.

По работоспособности:

- 1.действующие
- 2.недействующие
- 2.1.заброшенные
- 2.2.только что построенные

По типу расположению на местности:

- 1.Дорожные
- 2.Городские
- 3.Сельские
- 4.Речные

По конструктивному исполнению:

1. Стационарные (традиционные АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива при пространственном разнесение резервуаров и ТРК.)
2. Блочные (АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется размещением ТРК над блоком хранения топлива, выполненным как единое заводское изделие)
3. Контейнерные (АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется размещением ТРК в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.)
4. Модульные (АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется разнесением ТРК и контейнера хранения топлива, выполненного как единое заводское изделие)
5. Передвижные (АЗС предназначена для розничной продаж топлива, мобильная технологическая система установлена на автомобильном шасси, прицепе или полуприцепе и выполнена как единое заводское изделие)

По способу размещения резервуаров:

1. С подземным расположением (традиционные и блочные АЗС)
2. С наземным расположением (контейнерные и модульные АЗС)
3. С расположением на транспортном средстве (характерно для передвижных АЗС)

По нормативным параметрам типовых проектов:

1. По числу топливозаправочных колонок
2. По числу заливок в часы пик
3. По количеству заправляемых машин в сутки
4. По общей вместимости резервуаров

Функциональному назначению:

1. Общего пользования (как правило многотопливная АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств двумя или тремя видами топлива (бензин и ДТ, сжиженный углеводородный и сжатый природный газ)
2. Ведомственные (заправочные пункты размещаются на территории предприятия и предназначены для заправки только транспортных средств этого предприятия).

Описание Объекта оценки составлено на основании "Описи полученных от Заказчика документов" и визуальном осмотре, проведенном Оценщиком Объектов оценки.

12.1. Общие характеристики

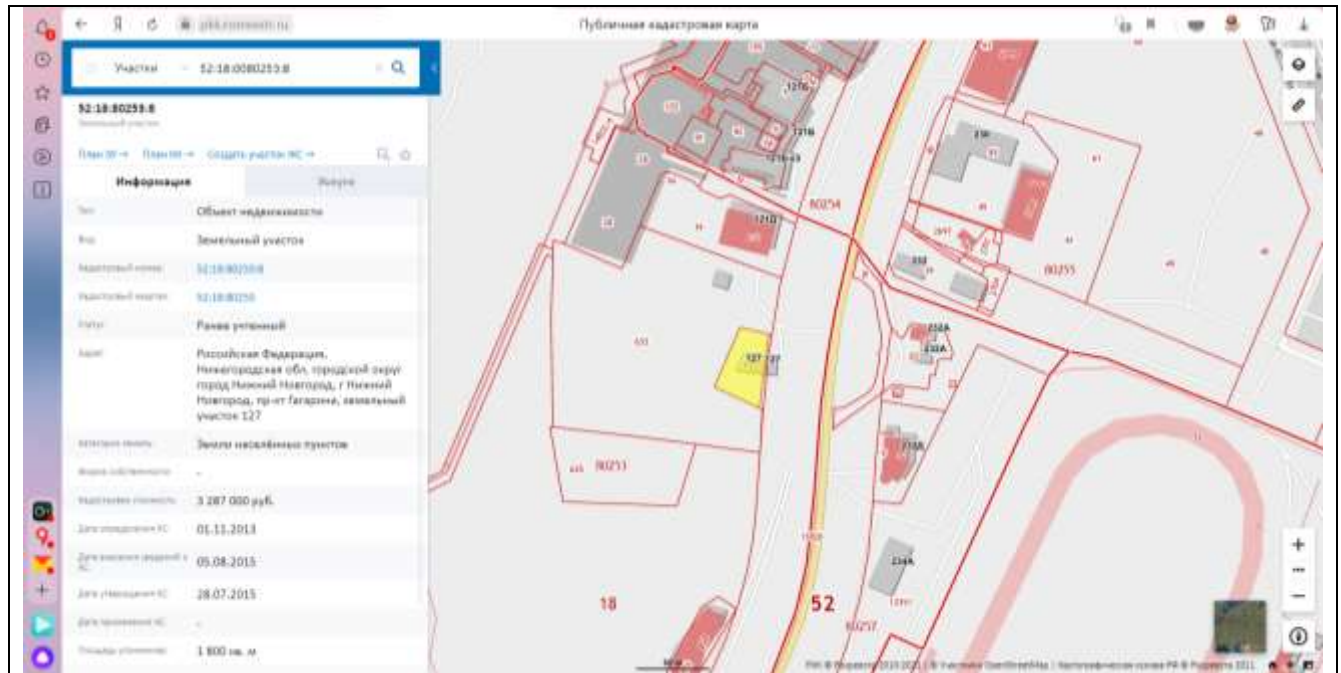
К объекту оценки относится Комплекс объектов недвижимого и движимого имущества АЗС, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Н. Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина.

В целом объект относится к узкоспециализированной недвижимости придорожного сервиса. Местоположение объекта характеризуется большим автомобильным трафиком. Объект расположен вдоль пр. Гагарина – одной из самых оживленных транспортных артерий города.

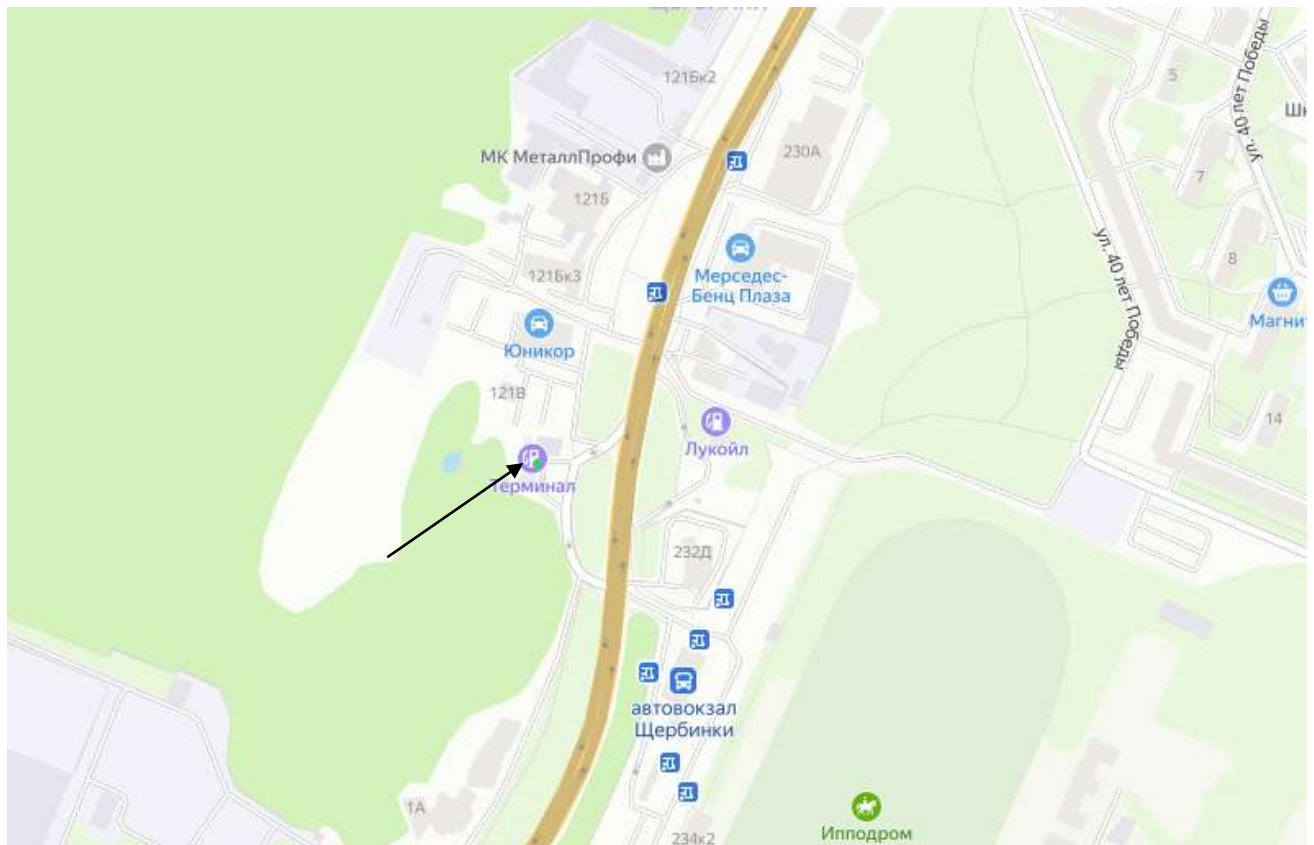
Из инженерных коммуникаций к земельному участку подведено электричество.

Информация по земельному участку

Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под проектирование, строительство и эксплуатацию стационарной автозаправочной станции	1800	52:18:0080253:8	3 287 000



Расположение объекта оценки на карте



12.2. Количественные и качественные характеристики объектов, входящих в состав оцениваемого имущества

Общие характеристики объектов, входящих в состав оцениваемого комплекса АЗС представлены в таблице:

Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
Здание операторной АЗС №206, 000000614	20 325 000,00	15.06.2016
Сооружения		
Асфальтовая площадка 1100 кв. м , 000000613	3 561 817,00	15.06.2016
Навес АЗС № 206, 000000712	265 000,00	15.06.2016
Стелла 316, 000000603	34 000,27	15.06.2016
Машины и оборудование (кроме офисного)		
Огнетушитель ОП-50 1, 000000620	1 000,00	15.06.2016
Электрощитовая, 000000637	10 000,00	15.06.2016
Резервуар 50 куб. м -7, 000000628	100 000,00	15.06.2016
Трубопровод АЗС №206, 000000671	279 774,00	15.06.2016
Огнетушитель ОП-50 2, 000000621	1 000,00	15.06.2016
Резервуар 50 куб. м -9, 000000630	100 000,00	15.06.2016
ТРК Шельф 206, 000000636	120 000,00	15.06.2016
Топливный насос №206, 000000618	80 000,00	15.06.2016
Резервуар 50 куб. м -6, 000000627	100 000,00	15.06.2016
Резервуар 50 куб. м -5, 000000626	100 000,00	15.06.2016
Реконструкция АЗС №206тм, 000000669	380 149,15	15.06.2016
Огнетушитель 7 шт, 000000619	1 400,00	15.06.2016
Кондиционер, 000000351	3 000,00	15.06.2016
Резервуар 50 куб. м -8, 000000629	100 000,00	15.06.2016
Тепловая завеса, 000000635	1 000,00	15.06.2016
Кондиционер SCM40ZJ-S, 000000534	80 410,00	15.06.2016
Производственный и хозяйственный инвентарь		
Островок ТРК 3,7 кв м -3, 000000624	20 000,00	15.06.2016
Резервуар (ливневый), 000000634	85 000,00	15.06.2016
Резервуар 50 м. куб (пожарный), 000000631	85 000,00	15.06.2016
Островок ТРК 3,7 кв м -1, 000000622	20 000,00	15.06.2016
Островок ТРК 3,7 кв м -4, 000000625	20 000,00	15.06.2016
Резервуар (канализация), 000000633	85 000,00	15.06.2016
Резервуар 50 м. куб 1 (пожарный), 000000632	85 000,00	15.06.2016
Островок ТРК 3,7 кв м -2, 000000623	20 000,00	15.06.2016

Здание автозаправочной станции, общей площадью 120,4 кв.м., количество этажей: 1.

Объекты находятся в удовлетворительном физическом состоянии. Фотоиллюстрации объектов оценки представлены в Приложении в настоящему Отчету.

Основные выводы по описанию оцениваемого имущества:

Оцениваемое имущество представлено комплексом объектов недвижимого и движимого имущества в составе здания, сооружений и оборудования, предназначенного для эксплуатации автозаправочной станции. Комплекс объектов расположен по адресу: Нижегородская обл., г. Н. Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина – на одной из самых оживленных транспортных артерий города. Местоположение объекта характеризуется большим автомобильным трафиком.

Общее техническое состояние объектов, входящих в состав оцениваемого комплекса характеризуется как удовлетворительное, уровень соответствует современным стандартам.

ВЫВОД: В соответствии с классификацией оцениваемая АЗС относится к действующей, дорожной, стационарной АЗС общего пользования. Оцениваемый объект по своим конструктивно-планировочным решениям, инженерному обеспечению, качеству исполнения, местоположению соответствует современным требованиям, предъявляемым к подобным автозаправочным комплексам. В текущем состоянии оцениваемый объект (комплекс объектов недвижимого и движимого имущества АЗС) пригоден к эксплуатации.

12.3. Определение оцениваемых прав

В настоящем отчете, при расчете рыночной стоимости имущества, оценивается право собственности.

Под правом собственности понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его условиями, установленными государством в виде ограничений на права частной собственности, налоговой политики, норм гражданского права и других форм.

Оценка проводилась исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений для оцениваемого имущества.

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

13.1. 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

13.1.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ¹

Картина деловой активности за октябрь 2020 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилось до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г. Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по

¹ - https://www.economy.gov.ru/material/file/74212534a6f8e50e3be3c54916792094/201120_.pdf

зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным (см. врезку). Выпуск обрабатывающих отраслей сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе-сентябре).

Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года»). В других базовых отраслях ситуация остается стабильной. В октябре показатели добычи полезных ископаемых незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г). В этих условиях динамика грузооборота транспорта сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение). В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП. Объем строительных работ сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре–октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предшествующие месяцы отразилась в улучшении динамики инвестиций в основной капитал (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции. Темпы снижения оборота розничной торговли в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0 % г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году. В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем платных услуг населению снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре), оборот общественного питания – на -14,9 % г/г (-14,0 % г/г месяцем ранее).

Рынок труда и доходы

В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом уровень безработицы не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы. Численность официально зарегистрированных безработных в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более

3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре). Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на 1,8% г/г).

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре продемонстрировал снижение на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре. Основной вклад в снижение сводного индекса внес сектор растениеводства. В тоже время сохраняется положительная динамика по сбору зерновых и зернобобовых культур. По данным Росстата, по состоянию на 1 ноября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 133,1 млн. тонн, что на 6,8% выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 12,1%). По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года. Так, сбор сахарной свеклы на 1 ноября был на -35,2% ниже, чем на аналогичную дату предыдущего года (-31,4% месяцем ранее), подсолнечника – на -13,1% (-7,4%). Отрицательная годовая динамика в определенной степени обусловлена эффектом высокой базы 2019 года, когда по обеим культурам был собран рекордный урожай (рост на 20,6% и 29,2% к уровню 2018 года соответственно). При этом сбор подсолнечника, несмотря на снижение в годовом выражении, уже по итогам ноября достиг уровня 2018 года. По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 18 ноября сбор зерновых был на 9,3% выше по сравнению с показателем на аналогичную дату прошлого года, тогда как сбор сахарной свеклы был ниже на -36,5%, подсолнечника – на -11,3%. В секторе животноводства также наблюдается ухудшение динамики выпуска. Так, в отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на -0,3% г/г после роста на 4,1% г/г в сентябре. Динамика производства яиц стабилизировалась практически на уровне прошлого года: +0,1% (+0,3% г/г месяцем ранее). Рост производства молока, напротив, ускорился до 1,9% с 0,9% г/г в сентябре.

13.1.2. Обзор общеэкономической ситуации в регионе²

Нижегородстат опубликовал доклад о социально-экономических результатах региона, достигнутых по итогам трех кварталов 2020 года. По данным службы статистики, в отчетном периоде снизились практически все базовые показатели развития: так, промышленное производство снизилось на 9% к уровню аналогичного периода прошлого года, оборот розничной торговли — на 7,3% (до 553,97 млрд руб.), объем платных услуг населению — на 17,9% (до 122,57 млрд руб.).

Внешнеторговый оборот региона сократился на 12,4% до \$4,482 млрд: экспорт в его структуре составил \$2,674 млрд (-10,8%), импорт — \$1,807 млрд (-14,6%). Инфляция за девять месяцев составила 3,4%, а реальные доходы населения в январе-августе выросли на 1% при средней номинальной зарплате, равной 36 тыс. руб.

² - https://www.ryazangov.ru/ryazan/socio_economic/main/

Падение индекса производства в обрабатывающей промышленности, как сообщалось ранее, составило 9,5%: нарастить объемы в 2020 году удалось лишь в пищепроме (выпуск продуктов питания и напитков увеличился на 6,5% и 2,7% соответственно), деревообработке (+13%), производстве изделий из резины и пластмассы (+14%), машин и оборудования, не включенных в специализированные группировки (+19,2%), а также готовых изделий, не отнесенных к какой-либо отдельной категории (+64,8%). В прочих отраслях наблюдалось сокращение выпуска продукции, которое оказалось наиболее заметным в производстве кокса и нефтепродуктов (-23,2%), автопроме (-19,5%), производстве мебели (-18,9%), прочих транспортных средств и оборудования (-14,9%), металлургии (-14,8%), а также в производстве лекарств и медизделий (-10,8%).

В сельском хозяйстве ситуация тоже оказалась неоднозначной: к октябрю в Нижегородской области было намолочено 1,52 млн тонн зерна (+36,8%), однако при этом снизился урожай картофеля (615 тыс. тонн, -13%) и овощей (134,9 тыс. тонн, -4,6%), значительную часть которых (48,2% и 71,6% соответственно) выращивают подсобные хозяйства. Также за девять месяцев в регионе было произведено 495,2 тыс. тонн молока (+3%), 957,3 млн шт. яиц (-6,8%) и 116,3 тыс. тонн мяса скота и птицы в живом весе (-0,9%).

Объем выполненных за девять месяцев строительных работ составил 122,31 млрд руб., что в сопоставимых ценах оказалось на 1,7% меньше прошлогоднего уровня — при этом в сентябре относительно того же месяца 2019 года объемы строительства упали на 19,7% до 14,37 млрд руб. Оборот грузового транспорта по итогам трех кварталов составил 2,69 млн т-км (+4%), пассажирского — 1,54 млн пасс-км (-46,5%). Тарифы на грузоперевозки, по данным Нижегородстата, с начала года выросли на 2,7%.

Одновременно с этим росли и потребительские цены: в продовольственном сегменте инфляция составила 3,5%, наиболее существенно подорожали крупы и бобовые (+23,2%), макаронные изделия (+11,3%), картофель и плодоовощная продукция (+8,8%), а также сыры (+6,1%). Из непродовольственных товаров, общий показатель инфляции по которым достиг 4,1%, сильно выросли цены на медикаменты и моющие средства (рост в обеих группах составил 8,6%).

В сегменте сервиса при общем уровне инфляции 3,3% заметно увеличилась стоимость связи (+8,5%), бытовых услуг (+3,9%) и пассажирского транспорта (+3,8%) — цены на услуги химчисток и прачечных, например, выросли на 20,9%, авиаперелеты подорожали на 34%, но санаторно-оздоровительные услуги в самом регионе подешевели на 1,5%. В жилищно-коммунальном секторе сильно выросли тарифы на водоснабжение и водоотведение (на 5% и 7,1% соответственно), плата за электроэнергию увеличилась на 3,5-3,9%, за газ — на 2,3-2,9%. Вместе с тем, стоимость услуг по сбору и утилизации отходов снизилась на 2% в расчете на человека и на 2,2% в расчете на квадратный метр.

Уровень безработицы в период с июля по сентябрь в Нижегородстате оценили в 4,8% рабочей силы (83,5 тыс. человек). Управление по труду и занятости населения региона по итогам третьего квартала сообщило о 60,8 тыс. безработных — с 1 октября предыдущего года этот показатель вырос в 8,4 раза.

Естественная убыль населения по итогам восьми месяцев 2020 года превысила 15,3 тыс. человек: по данным службы статистики, на 18,2 тыс. родившихся пришлось 33,5 тыс.

смертей, в том числе 94 — среди детей в возрасте до одного года. Положительное сальдо миграции за семь месяцев составило около 900 человек.

ВЫВОДЫ: на дату оценки в регионе расположения объекта оценки существует стабильно устойчивая политическая и социально-экономическая ситуация, умеренные политические и финансовые риски делают регион умеренно привлекательным для инвесторов.

13.2. Анализ рынка недвижимости

13.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является – Комплекс объектов недвижимого и движимого имущества АЗС, по адресу: Нижегородская обл., г. Н. Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина, объекты, входящие в состав комплекса, относятся к объектам придорожного сервиса.

Оцениваемый комплекс объектов расположен на одной из самых оживленных транспортных артерий города. Местоположение объекта характеризуется большим автомобильным трафиком. Физическое состояние объектов, входящих в состав комплекса находится в удовлетворительном состоянии, также в целом объект соответствует современным требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости для придорожного сервиса.

С учетом конструктивных и планировочных характеристик объектов, входящих в состав оцениваемого комплекса, местоположения комплекса, можно сделать вывод о принадлежности комплекса объектов недвижимого имущества к рынку коммерческой недвижимости сегмент рынка – объекты придорожного сервиса: АЗС и т.п.

13.2.2. Анализ рынка автозаправочных станций

Рыночная стоимость АЗС, автозаправочных станций, автозаправок в зависимости от местоположения, класса качества и состава, комплектности, на федеральных автотрассах на автомагистралях, на выезде из города, с высоким транспортным трафиком, с большой плотностью АЗС, в городах с высокой плотностью застройки, современная комплексная АЗС с навесом, с современными ТРК, магазином, туалетом, автомойкой.

Проанализирована информация об открытых рыночных предложениях продажи автозаправочных станций.³

³ - <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/545-statistika-rynochnykh-tsen-azs-avtozapravok>

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

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

Информация о предложениях продажи недвижимости отражена на региональных торговых площадках сети интернет: <https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru> и др. В целом предложений продажи объектов для придорожного сервиса достаточно мало (неактивный рынок), и с учетом узкой специализации объектов и нестандартного исполнения улучшений разброс цен достаточно большой. В целом характеристика предложений продажи комплексов выглядит следующим образом:

- к продаже предлагаются комплексы АЗС в рабочем состоянии, зачастую построенные (реконструированные) сравнительно недавно;
- выставленные на продажу объекты соответствуют современным требованиям, предъявляемым к АЗС;
- к продажам предлагаются объекты круглогодичного функционирования;
- объекты, выставленные на продажу, также как и оцениваемый комплекс, размещены вблизи автодорог с хорошим автомобильным трафиком.

- количество топливозаправочных колонок, резервуаров, ёмкостей для ГСМ, в целом зависят от спроса в данном местоположении на услуги АЗС, поскольку на вторичном рынке реализуются коммерческие объекты отработавшие не один сезон и приспособленные в данном контексте к реалиям рынка, так как затраты на содержание невостребованной недвижимости снижает общую рентабельность финансово-хозяйственной деятельности комплекса.

Текущие предложения

На дату оценки оценщиком не выявлено в достаточном количестве предложений к продаже в Нижнем Новгороде, поэтому использовались предложения по всей Нижегородской области. Предложения, на дату оценки, характеризующие тенденции рынка продажи недвижимости для придорожного сервиса и земельных участков, предназначенных для размещения объектов аналогичных оцениваемому в Нижегородской области, представлены в таблицах ниже.

Описание	Местоположение	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Ссылка
Действующая АЗС павловский р-н пос. Сосновское (на въезде) трасса Павлово-Сосновское на земельном участке 7 соток. На 6 постов. Ёмкости 25, 15, 4 по 9 м3. 5 колонок. Здание АЗС 40м2. АЗС действующая (заключены договора) .Документы к продаже готовы.	Нижегородская обл., Павловский р-н, р.п. Сосновское	18 000 000	40	450 000	https://www.gipernn.ru/prodazha-imuschestvennyh-kompleksov/rabochiy-poselok-sosnovskoe-sosnovskiy-rayon-id2705851
Предлагается к продаже доходная Автозаправочная станция (АЗС) в Нижегородской области, Арзамаский район, на оживленной трассе Нижний Новгород - Саратов. Площадь благоустроенного участка 2500кв.м. Заправка открыта в 2013 году. Участок и сооружения в собственности. Хорошая транспортная проходимость трассы. Есть возможность приобретения рядом с АЗС дополнительно земельного участка 4,5Га.	Нижегородская обл., Арзамаский р-н	35 000 000	200	175 000	https://www.skaniainvest.ru/prodazha-biznesa/object/prodaetsya_deystvuyushchaya_azs_na_federalnoy_trasse_v_nizhegorodskoy_oblasti/?zoneid=440603
Продается АЗС контейнерного типа. Эксплуатировалась до октября 2020 г. на 4-х видах топлива: бензин 80, 92, 95 и ДТ. 5 контейнеров: 2 шт. по 10 м3, 2 шт. по 20 м3, 1 шт. - 2 секции по 10 м3. 6 шт. ТРК НАРА 27 и НАРА 28. Находится в г. Бор Нижегородской области на перекрестке самых загруженных автодорог: Стеклозаводского шоссе и ул. Нахимова. Площадь земельного участка - 1 960 м2.	Нижегородская обл., Борский р-н, г. Бор	10 000 000			https://www.avito.ru/bor/gotoviy_biznes/prodazha_azs_2067318377
Продаю АЗС. Здание 50 кв.м. Год реконструкции 2014, зем. участок 3601 кв. м. (собственность) ТРК: Нара Lpg-2 -1шт, НАРА 5327-2шт, Ёмкости: А) ЖМТ -- 4шт по 25м3 (Дт, АИ-95, АИ-92, Дт арктика) + 4шт. по 60 м3. Б) СУГ -- 2шт по 10м3, уровень струна, Г) Насосная станция, пожаротушения + емкости с водой 2 шт. по 100 м3. Находится на красной линии трасса Нижний Новгород - Касимов.	Нижегородская обл., Богородский р-н, д. Антеньево	30 000 000	50	600 000	https://www.gipernn.ru/prodazha-gotovogo-biznesa/derevnya-antenevo-bogorodskiy-rayon-id2705933
Продаю автоматическая АЗС г. Богородск (на въезде) Год постройки 2011, зем. Участок 2589 кв. м.	Нижегородская обл., Богородский р-	15 000 000			https://www.gipernn.ru/prodazha-gotovogo-biznesa/gorod-

(собственность) ТРК: Tatsuno S-bench BMP 2036 SHE, Емкость: 15м3 Аи95, 25м3-Аи92, 10м3-д/т, уровномер струна,.	н, г. Богородск				bogorodsk-bogorodskiy-rayon-id2705934
Продается Автозаправочная станция (АЗС) в г. Дзержинске в районе Игумновского Путепровода на Автозаводском шоссе, на земельном участке площадью 13 соток. АЗС в не рабочем состоянии. Документы готовы, свидетельство на земельный участок есть. Красная линия. Станция Игумново. г. Дзержинск.	Нижегородская обл., Дзержинский р-н, г. Дзержинск	4 780 000			https://www.gipernn.ru/prodazha-gotovogo-biznesa/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id2739928
Автозаправочный комплекс состоит из: 1. Отдельно стоящего одноэтажного здания автозаправочной станции (нежилое), площадь: общая 50,60 кв.м., литер Б, этажность 1, условный номер объекта 52:18:02 00 00:0000:03986:Б (регистрация права собственности: №52-01-02:36:02:1998 от 07.08.1998 г.); 2. земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; под автозаправочную станцию и благоустройство прилегающей территории, площадью 3365 кв.м., кадастровый номер 52:18:02 00 05:0002 (аренда, регистрация №52-01/02-11/2000-383 от 21.12.2000 г., срок: с 21.12.2000 г. по 13.09.2048 г. 3. открытый металлический навес над топливораздаточными колонками площадью 359,00 кв.м.; 4. подъезды и стояночные площадки для автотранспорта на территории АЗС, площадь асфальтового покрытия 2770 кв.м.; 5. ограждение площадью 102,35 п.м.; 6. резервуарный парк в количестве 7 единиц (надземные и подземные; состояние рабочее); 7. топливораздаточные колонки в количестве 8 единиц.	г. Нижний Новгород, Московский р-н, ул. Бурнаковская	22 000 000	50,6	434 783	https://www.gipernn.ru/pr-odazha-gotovogo-biznesa/ul--burnakovskaya-d--2a-id2671277
Продается готовый бизнес - действующая АЗС в Нижнем Новгороде (Сормовский район, недалеко от центра Сормова). В собственности: объект АЗС (операторная 54 кв.м.), земельный участок 1403 кв. м., резервуарный парк - 5 емкостей под ЖМТ (по 25 куб.м). Продажа от собственника, возможен торг.	г. Нижний Новгород, Сормовский р-н	14 900 000	54	275 926	https://delomoyo.com/nizhny-novgorod/13804-azs-v-sormovskom-raione

Канавинский район, Московское шоссе. Земельный участок на Московском шоссе у дома 304б, красная линия. Идеально под автосервис, автомойку . Звоните, отвечу на интересующие Вас вопросы. Покажем в удобное для вас время. Номер объекта: 1/561894/11523	г. Нижний Новгород, Канавинский р-н	2 750 000	1 000	2 750	https://nn.cian.ru/sale/commercial/230878882/
Продаю участок на красной линии, Московский район, вдоль московского шоссе (направление - выезд из города), прямоугольной формы, официальный заезд с трассы, эл-во, возможность подведения газа, возможно расширение	г. Нижний Новгород, Московский р-н	8 900 000	7 500	1 187	https://nn.cian.ru/sale/commercial/237075788/
Продаю участок Промышленного назначения от 0.4 - до 10 ГА. Чистый, пустой, ровный, под производство, логистику, АЗК, все коммуникации рядом (50 - 300) метров. Есть ТУ, Водопровод, канализация, газ, эл-во. Чистая продажа. возможна рассрочка.	г. Нижний Новгород, Приокский р-н	6 000 000	4 000	1 500	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_100_s_ot_promnaznacheniya_264416294

13.2.4. Анализ основных ценообразующих факторов

Скидка на торг.

Величина уторгования при реализации объектов находится в доверительном интервале 16,0% - 17,6%, среднее значение составляет 16,8% - скидки на цены недвижимости, предназначенной для объектов придорожного сервиса на неактивном рынке (Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов).

Доверительный интервал диапазона скидки на торг для земельных участков под объекты придорожного сервиса, на неактивном рынке, составляет 15,8% - 18,3%, среднее значение 17,1% (Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки).

Объем реализуемых прав.

При купле продажи объектов недвижимого имущества коммерческого назначения, определенное влияние на ценообразование имеет объем оформленных прав, на передаваемый при сделке, земельный участок. Как правило, объекты недвижимости – здания, реализуемые с земельным участком и незастроенные земельные участки - с правом собственности, имеют большую стоимость, нежели объекты, права на которые не оформлены или передается право пользования по договору аренды, диапазон влияния данного фактора, следующий:

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84

Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки.

Местоположение.

Местоположение – статус населенного пункта

Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53

(Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов).

Инженерные коммуникации.

В целом влияние подведенных к земельным участкам инженерных коммуникаций следующее:

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,03	1,29

Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки.

Корректировка на площадь (фактор масштаба).

Как правило, существует зависимость между площадью и ценой единицы площади земельного участка. При этом стоимость единицы площади тем выше, чем меньше площадь земельного участка. (Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки):

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Физическое состояние улучшений.

Данный фактор характеризуется техническим состоянием конструктивных элементов недвижимости оцениваемого объекта, общим физическим износом улучшений, возможностью эксплуатации объекта без дополнительных капиталовложений. Зависимость стоимости объектов различного назначения характеризуется следующими коэффициентами:

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

(Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов).

13.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость показал: регион местоположения оцениваемого имущества - Нижегородская область обладает стабильной социально-политической ситуацией, существует удовлетворительная инвестиционная привлекательность.
- Основными факторами, влияющими на формирование стоимости объектов, являются - 1 группа факторов- характеристики сделок (условия финансирования и условия продажи, фактор времени продажи, вид и объем передаваемых прав); 2 группа факторов - характеристики самого объекта (целевое назначение, физические характеристики, местоположение).
- Цены предложений АЗС, находятся в основном диапазоне от 4 780 000 – 35 000 000 руб. за объект.

13.4. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- оно должно быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *законодательно разрешенным*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *приносить максимальную прибыль*.

Земельный участок, на котором размещены объекты недвижимого и движимого имущества АЗС, расположен на территории г. Нижнего Новгорода вдоль пр. Гагарина, в данном конкретном местоположении возможен спрос только на услуги придорожного сервиса, поэтому наиболее эффективным признается его использование для строительства объектов придорожного сервиса, т.е. вариант текущего использования.

Физическое состояние оцениваемых объектов недвижимого и движимого имущества, их конструктивные особенности и обеспеченность инженерными коммуникациями, позволяет эксплуатировать объекты в соответствии с назначением без проведения капитального ремонта зданий и сооружений. Таким образом, использование улучшений земельного участка, входящих в состав оцениваемого комплекса, в соответствии с наиболее

эффективным использованием признается его использование в качестве объектов придорожного сервиса, т.е. вариант текущего использования.

ВЫВОД: наиболее эффективным использованием объекта является его использование в качестве объектов придорожного сервиса, в том числе АЗС, т.е. вариант текущего использования.

14. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

ОПИСАНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении данной работы были рассмотрены возможности применения следующих подходов к определению стоимости оцениваемого объекта:

- затратный,
- сравнительный,
- доходный.

Затратный подход

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

Согласно ФСО №1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Затратный подход показывает оценку затрат на замещение объекта с учетом стоимости земельного участка.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам оценки, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Применяя данный подход, оценщик должен:

1. Выбрать единицы сравнения и провести сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
2. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Доходный подход

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

Согласно ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

Применяя данный подход, оценщик должен:

1. Установить период прогнозирования;
2. Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования
3. Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Затратный подход: Сравнительный подход применялся при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества поскольку возможно оценить величины стоимости и износа объекта.

Сравнительный подход:

Сравнительный подход применялся при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества на основании того, что существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход:

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который в данном случае может быть выражен в форму дохода от сдачи в аренду площадей оцениваемого здания.

Поскольку отсутствует объективная информация необходимая для расчета рыночной стоимости имущества доходным подходом, а именно: объективные данные о доходах и расходах, связанных с эксплуатацией комплекса, расчет рыночной стоимости с использованием доходного подхода не производился.

Выводы. Принимая во внимание вышеизложенное, при оценке стоимости оцениваемого имущества применялся сравнительный и затратный подходы.

Обоснование применяемых методов в рамках каждого из подходов приведено в разделах ниже, посвященных применению подходов.

15. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода

Подход с точки зрения рыночных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, схожих с оцениваемым по размеру, доходу и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же образом, что и для сопоставимых конкурентных объектов. Для применения данного метода оценщик прежде всего исходит из принципа замещения, т.е. стоимость, которую имеют объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение желаемого аналогичного объекта.

Результаты, полученные с использованием сравнительного подхода, имеют наибольшую точность для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Исходя из практики, для получения наиболее достоверного результата необходимо иметь репрезентативную выборку из соответствующего сегмента рынка объектов недвижимости, предлагаемых к продаже или фактически реализованных, сопоставимых по своим потребительским качествам, месту расположения с оцениваемым объектом.

Метод применяется для оценки, как застроенных, так и незастроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка и выбор аналогов;
- определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- оценка точности результата.

Определение стоимости земельного участка

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При проведении оценки используются сравнительный и доходный подходы к оценке. В рамках этих подходов методические рекомендации предлагают следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж
- метод выделения
- метод распределения
- метод капитализации земельной ренты
- метод остатка
- метод предполагаемого использования

Если рассматривать методы с точки зрения трех указанных выше подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

- На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.
- На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.
- Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Поскольку отсутствует достоверная информация о рыночных ставках аренды для земельных участков, аналогичных оцениваемым (застроенных земельных участков), Оценщик отказался от применения метода капитализации.

Отсутствует и информация, для проведения расчетов методом распределения.

Рынок свободных земельных участков Рязанской области, предназначенных для рекреационных целей достаточно развит, в процессе анализа рынка и поиска информации обнаружено достаточное количество предложений продажи объектов, поэтому Оценщиком было принято решение использовать сравнительный подход для оценки земельных участков. В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж, дающий наиболее объективные результаты.

От методов остатка, выделения и предполагаемого использования, как от косвенных методов оценки земли, Оценщик счел возможным отказаться.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий (в соответствии с методическими рекомендациями по определению стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.02 №568-р):

- подбор участков земли, сопоставимых по ценообразующим факторам (элементам сравнения) с оцениваемым участком, с известными ценами продаж (предложений);
- внесение поправок в цены продаж (предложений) сопоставимых земельных участков, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным факторам влияющих на стоимость;
- расчет стоимости земельного участка на основании среднего значения скорректированных удельных стоимостей аналогов.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения осуществляется на основании анализа рынка земельных участков. В результате анализа рынка недвижимости выявлено, что единицей сравнения для земельных участков, относящихся к категории земель – земли населенных пунктов, является 1 кв. м. площади.

Правило и принцип отбора аналогов: отбор аналогов для расчета стоимости участков осуществлялся по возможному назначению (наилучшему и наиболее эффективному использованию) с рассматриваемым земельным участком, где при потенциальной сделки купли-продажи передается право собственности на участок.

Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило, 3-5 объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат:

- Право собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- транспортная доступность,
- наличие коммуникаций,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и т.п.

Таким образом, Оценщиком подобраны сопоставимые объекты, наиболее близкие по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Проведение корректировок и их пояснения выполнены в среде MS Excel.

После внесения всех необходимых корректировок, была рассчитана итоговая стоимость. Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. Учитывая разброс полученных значений скорректированных цен предложений, в качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости принимается среднее значение полученного диапазона цен.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблицах ниже.

Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Рыночный метод

Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	аналоги		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		2 750 000	8 900 000	6 000 000
Общая площадь	м2	1 800,0	1 000,0	7 500,0	4 000,0
Единица сравнения					
Цена предложения	руб.		2 750 000	8 900 000	6 000 000
Цена за ед. площади	руб./м2		2 750	1 187	1 500
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		2 750	1 187	1 500
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		2 750	1 187	1 500
Условия продажи/торг			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-17,1%	-17,1%	-17,1%
Скорректированная цена	руб./м2		2 280	984	1 244
Дата продажи (дата оценки)		Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		2 280	984	1 244
Местоположение		г. Нижний Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина	г. Нижний Новгород, Канавинский р-н	г. Нижний Новгород, Московский р-н	г. Нижний Новгород, Приокский р-н
Корректировка	отн.ед.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		2 279,8	983,7	1 243,5
Расположение относительно автомагистралей		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	на удалении
Корректировка	отн.ед.		1,0	1,0	1,31
Скорректированная цена	руб./м2		2 279,8	983,7	1 629,0
Физические характеристики					
Назначение/разрешенное использование		объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса

Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		2 279,8	983,7	1 629,0
Транспортная доступность (подъездные пути)		круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		2 279,8	983,7	1 629,0
Фактор масштаба (площадь)	м2	1 800,0	1 000,0	7 500,0	4 000,0
Корректировка	отн.ед.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		2 279,8	983,7	1 629,0
Инженерные коммуникации		электричество	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка на электричество	отн.ед.	есть	1,07	1,07	1,07
Корректировка на газоснабжение	отн.ед.	нет	1,00	1	1
Корректировка на водоснабжение	отн.ед.	нет	1	1	1
Итоговая корректировка на коммуникации	отн.ед.		1,070	1,070	1,070
Скорректированная цена	руб./м2		2 439,3	1 052,6	1 743,0
Асфальтирование ЗУ		есть	нет	нет	нет
Корректировка	отн.ед.		1,149	1,149	1,149
Скорректированная цена	руб./м2		2 803,8	1 209,9	2 003,5
Выводы:					
Цена за ед. общей площади					
Ср. взвешенное	руб./м2		2 005,73		
Рыночная стоимость за ед. общей площади объекта оценки	руб./м2		2 005,7		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.		3 610 000,00		

Все корректировки вносятся на основании данных, представленных в источнике: "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018г.

В ходе расчетов в цены объектов-аналогов были внесены следующие поправки:

Поправка на юридические права (Право собственности)

При купле продажи объектов недвижимого имущества коммерческого назначения, определенное влияние на ценообразование имеет объем оформленных прав, на передаваемый при сделке, земельный участок. Как правило, объекты недвижимости – здания, реализуемые с земельным участком и незастроенные земельные участки - с правом собственности, имеют большую стоимость, нежели объекты, права на которые не оформлены или передается право пользования по договору аренды, диапазон влияния данного фактора, следующий:

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84

Поправка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования

В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условия финансирования сделки – единовременный платеж. Поправка не требуется.

Поправка на условия продажи (уторгование)

Скидка на торг учтена в размере 17,1% - среднее значение скидки на цены земельных участков под объекты придорожного сервиса на неактивном рынке.

Поправка на дату продажи

Введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае для сравнения использованы объекты, актуальные на продажу в декабре 2020 года. Дата оценки – 25 декабря 2020 года. Поправка на дату продажи не требуется.

Поправка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют равнозначное местоположение с аналогичным уровнем инфраструктуры и высоким автомобильным трафиком.

Поправка на разрешенное использование

Корректировка на назначение и категорию земель, также не производилась, поскольку по информации продавцов, на основании объема доступных данных, объекты аналоги возможно использовать для строительства объектов придорожного сервиса: АЗС и т.п.

Расположение относительно автомагистралей

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в непосредственной близости от автомагистралей. Поправка не требуется.

Поправка на наличие инженерных коммуникаций

Данная поправка вводится согласно Матрице коэффициентов:

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,03	1,29

Поправка на площадь (фактор масштаба)

Данная поправка вводится согласно Матрице коэффициентов:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Асфальтирование земельного участка

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,87	0,86	0,88

Определение стоимости улучшений земельного участка

С учетом проведенного анализа рынка следует выделить следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Объем передаваемых прав.
2. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В нашем случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта – рыночные. Для цен предложений используется корректировка на уторгование.
3. Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.

4. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки – расчет покупателя с продавцом за счет собственных или заемных средств на дату продажи.

5. Физическое состояние. Улучшения оцениваемого объекта находятся в удовлетворительном физическом состоянии, соответствуют современным требованиям.

6. Местоположение (близость к автодороге или населенному пункту).

7. Наличие / отсутствие подведенных инженерных коммуникаций, определяется через стоимость земельного участка.

8. Поправка на земельный участок относимый к объектам. Стоимость аналогов очищалась от стоимости относящихся к ним земельным участком (в соответствии с их площадью и удельной стоимостью земельного участка, рассчитанной выше настоящего отчета).

Выбор единицы сравнения осуществляется на основании анализа рынка сходных объектов. В результате анализа рынка АЗС выявлено, что единицей сравнения для объектов придорожного сервиса, является в целом предлагаемая к продаже автозаправочная станция, т.е. комплекс объектов улучшений (движимое и недвижимое имущество) на земельном участке.

Описание объектов аналогов

В качестве источников информации об имеющихся на дату оценки предложениях объектов придорожного сервиса, использовалась информация с интернет – сайтов агентств недвижимости и сайтов объявлений купли-продажи.

Правило и принцип отбора аналогов.

Описание сравнимых объектов и расчет стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом приведен в анализе рынка, копии веб-страниц с описанием аналогов содержатся в "Приложении" к настоящему отчету.

В качестве объектов аналогов использовались объекты, расположенные на единых земельных участках, в местах с хорошим автомобильным трафиком.

В расчетах использовались объекты-аналоги, по которым имеется достаточная информация и качественных и количественных характеристиках, функционирующие на дату оценки, наиболее близкие объекту оценки.

Перечень и полное описание объектов-аналогов приведено в Анализе рынка настоящего отчета.

В процессе расчета рыночной стоимости, производились следующие поправки к ценам объектов аналогов.

Поправка на торг. Скидка на торг принималась по среднему значению диапазона – 16,8% неактивного рынка (Источник информации: Приволжский центр методического и

информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2018" (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов).

Поправка на местоположение.

Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53

К объектам, расположенным за перелами Нижнего Новгорода, применен коэффициент 1,2 (обратный коэффициент к 0,83).

Поправка на земельный участок.

Стоимость улучшений определена без учета рыночной стоимости земельного участка который данные улучшения занимают, величина стоимости земельного участка, для права собственности, определена выше в текущем разделе настоящего отчета и составляет 2 005,7 руб./кв.м. Корректировка на площадь земельного участка волилась согласно матрице коэффициентов:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировка на физическое состояние.

Физическое состояние улучшений оцениваемого объекта – удовлетворительное, объекты-аналоги так же находятся в удовлетворительном состоянии. Характеристика физического состояния аналогов определялось на основании объявлений и фотоматериалов, представленных в объявлениях.

Корректировка на улучшения. В данном случае при расчете рыночной стоимости оцениваемого имущества единицей сравнения выступала АЗС в целом, корректировка на улучшения не производилась, это связано с тем, что данные объекты относятся к специализированному виду коммерческой деятельности и на количество улучшений будет влиять значительное количество факторов, начиная от предпочтений собственника АЗС и заканчивая объемом устоявшегося спроса на услуги АЗС в конкретном местоположении, на что влияют объемы продаж топлива, количество топливораздаточных колонок, дополнительные улучшения – магазины, места общего пользования и т.д., что в большей степени не относится напрямую к ценообразованию объектов недвижимости. Таким образом, поправка на количество улучшений не требуется.

Таблица корректировок цен аналогов

Объект оценки	Характеристики		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
г.Н.Новгород, Приокский р-н, пр.Гагарина	Местоположение		Нижегородская обл., Павловский р-н, р.п. Сосновское	г. Нижний Новгород, Московский р-н, ул. Бурнаковская	Нижегородская обл., Богородский р-н, д. Антеньево	г. Нижний Новгород, Сормовский р-н
	Источник		https://www.gipernn.ru/prodazha-imuschestvennyh-kompleksov/rabochiy-poselok-sosnovskoe-sosnovskiy-rayon-id2705851	https://www.gipernn.ru/prodazha-gotovogo-biznesa/ul--burnakovskaya-d--2a-id2671277	https://www.gipernn.ru/prodazha-gotovogo-biznesa/derevnya-antenevo-bogorodskiy-rayon-id2705933	https://delomoyo.com/nizhny-novgorod/13804-azs-v-sormovskom-raione
	Цена предложения, руб.		18 000 000,00	22 000 000,00	30 000 000,00	14 900 000,00
	Площадь земельного участка, кв.м.		700	3 365	3 601	1 403
	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.		2 005,73	2 005,73	2 005,73	2 005,73
	Стоимость земельного участка, руб.		1 404 011	6 749 281	7 222 634	2 814 039
собственность	Корректировка на имущественные права	%	0%	-15%	0%	0%
		корр. Коэфф	1,00	0,84	1,00	1,00
	Корректировка на площадь земельного участка	%	0%	0%	0%	0%
		корр. Коэфф	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		2 005,73	1 704,87	2 005,73	2 005,73
	Скорректированная стоимость земельного участка, руб.		1 404 011	5 736 888	7 222 634	2 814 039
	Скорректированная цена предложения, без учета земли, руб.		16 595 989	16 263 112	22 777 366	12 085 961
120,4	Общая площадь здания, кв.м.		40,0	50,6	50,0	54,0
	Скорректированная цена предложения, без учета земли, руб./кв.м.		414 900	321 405	455 547	223 814
	Условие продажи (предложения)		Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
	Корректировка	%	-16,80%	-16,80%	-16,80%	-16,80%

		корр. Коэфф	0,832	0,832	0,832	0,832
	Время продажи		декабрь 2020г.	декабрь 2020г.	декабрь 2020г.	декабрь 2020г.
		%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка	корр. Коэфф	1	1	1	1
	Скорректированная цена, за 1 кв. м., руб.		345 197	267 409	379 015	186 213
		%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка на функциональное назначение	корр. Коэфф	1	1	1	1
г.Н.Новгород, Приокский р-н, пр.Гагарина	Местоположение		Нижегородская обл., Павловский р-н, р.п. Сосновское	г. Нижний Новгород, Московский р-н, ул. Бурнаковская	Нижегородская обл., Богородский р-н, д. Антеньево	г. Нижний Новгород, Сормовский р-н
		%	20%	0%	20%	0%
	Корректировка на местоположение	корр. Коэфф	1,20	1,00	1,20	1,00
	Скорректированная цена, за 1 кв. м., руб.		414 236	267 409	454 818	186 213
удовл	Физическое состояние		удовл	удовл	удовл	удовл
		%	0,0%	0,00%	0,0%	0,0%
	Корректировка на состояние	корр. Коэфф	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, за 1 кв. м., руб.		414 236	267 409	454 818	186 213
Результат расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, за 1 кв.м., руб.			330 669			
Результат расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, руб.			39 812 548			
Результат расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)			39 813 000			

16. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется создание аналогичного по полезности объекта.

В данном отчете для расчета стоимости здания, сооружений и оборудования применяется индексный метод (метод индексации первоначальной балансовой стоимости).

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают путем умножения исходной стоимости на корректирующий индекс:

$$S = S_n * I_{кор},$$

где S_n — исходная стоимость на момент приобретения, руб.;

$I_{кор}$ — корректирующий индекс.

Индекс изменения стоимости на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование рассчитывается на основании данных, представленных в «Индексы цен в строительстве», июль 2019г., №108, Раздел 2 Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2019-2022гг.

Индекс на дату приобретения объектов соответствует дате заключения договора купли-продажи.

Таблица расчетов стоимости замещения (Снов) индексным методом (метод индексации первоначальной балансовой стоимости) представлена ниже:

Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Индекс на дату ввода в эксплуатацию	Индекс на дату оценки	Расчетный индекс	Снов., руб.
Здание операторной АЗС №206, 000000614	20 325 000,00	15.06.2016	107,243	124,571	1,1616	23 609 052
Сооружения						
Асфальтовая площадка 1100 кв. м, 000000613	3 561 817,00	15.06.2016	107,243	124,571	1,1616	4 137 325
Навес АЗС № 206, 000000712	265 000,00	15.06.2016	107,243	124,571	1,1616	307 818
Стелла 316, 000000603	34 000,27	15.06.2016	107,243	124,571	1,1616	39 494
Машины и оборудование (кроме офисного)						
Огнетушитель ОП-50 1, 000000620	1 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	1 395
Электроштитовая, 000000637	10 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	13 955
Резервуар 50 куб. м -7, 000000628	100 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	139 546
Трубопровод АЗС №206, 000000671	279 774,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	390 412
Огнетушитель ОП-50 2, 000000621	1 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	1 395
Резервуар 50 куб. м -9, 000000630	100 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	139 546
ТРК Шельф 206, 000000636	120 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	167 455
Топливный насос №206, 000000618	80 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	111 637
Резервуар 50 куб. м -6, 000000627	100 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	139 546
Резервуар 50 куб. м -5, 000000626	100 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	139 546
Реконструкция АЗС №206тм, 000000669	380 149,15	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	530 482
Огнетушитель 7 шт, 000000619	1 400,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	1 954
Кондиционер, 000000351	3 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	4 186
Резервуар 50 куб. м -8, 000000629	100 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	139 546
Тепловая завеса, 000000635	1 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	1 395
Кондиционер SCM40ZJ-S, 000000534	80 410,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	112 209
Производственный и хозяйственный инвентарь						
Островок ТРК 3,7 кв м -3,	20 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	27 909

000000624						
Резервуар (ливневый), 000000634	85 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	118 614
Резервуар 50 м. куб (пожарный), 000000631	85 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	118 614
Островок ТРК 3,7 кв м -1, 000000622	20 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	27 909
Островок ТРК 3,7 кв м -4, 000000625	20 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	27 909
Резервуар (канализация), 000000633	85 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	118 614
Резервуар 50 м. куб 1 (пожарный), 000000632	85 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	118 614
Островок ТРК 3,7 кв м -2, 000000623	20 000,00	15.06.2016	89,269	124,571	1,3955	27 909

Определение величины износа

В зависимости от причины возникновения различают три основных вида износа: физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический).

Физический износ – потеря стоимости объекта по причине естественного старения и ухудшения свойств материалов, физического изнашивания трущихся элементов конструкции и различных повреждений в процессе функционирования.

Функциональный (моральный) износ – потеря стоимости объекта по причине появления на рынке аналогов с лучшим соотношением «цена-качество».

Внешний (экономический) износ – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и пр.

Определение величины износа здания и сооружений

Метод анализа физического состояния предполагает определение коэффициента износа на основе технической диагностики отдельных частей, в случае если их фактический возраст превышает нормативный срок жизни, но объект находится в рабочем состоянии. Определив, в каком виде ремонта они нуждаются, можно обосновать и степень износа. Для этих целей могут использоваться также имеющиеся шкалы экспертных оценок физического состояния объектов:

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

Здание АЗС и сооружения находятся в удовлетворительном состоянии, значение износа принято по нижней границе интервала соответствующего физического состояния. Функциональному устареванию, по мнению оценщиков, объекты не подвергались. По мнению оценщика, объект оценки не подвержен внешнему устареванию.

Определение величины износа оборудования

Укрупненная оценка технического состояния для определения физического износа представлена в Таблице ниже.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа оборудования⁴

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20 - 35
Удовлетворительно	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	40 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов.	65 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	85 - 90
Не годное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	95 - 100

Оборудование находится в удовлетворительном состоянии, значение износа принято по нижней границе интервала соответствующего физического состояния.

Что касается функционального износа, то обычно различают две составляющих: абсолютную величину – моральный износ и относительную величину, связанную с выбором объекта-аналога. Специфика рынка оборудования такова, что выпуск новой, более совершенной модели оборудования происходит по более высокой цене, поэтому снижение цены старой модели практически не происходит. Поскольку в нашем случае расчет производится индексным методом, расчет функционального износа не требуется.

Внешний износ (ИВН) Экономический износ — это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и пр. Действие внешних факторов к объектам оценки, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, незначительно, поэтому внешний экономический износ в данном случае отсутствует.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки с учетом износа представлен в таблице ниже:

Наименование	Снов., руб.	Износ, %	Износ, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Здание операторной АЗС №206, 000000614	23 609 052	60	14 165 431	9 443 621
Сооружения				
Асфальтовая площадка 1100 кв. м , 000000613	4 137 325	60	2 482 395	1 654 930
Навес АЗС № 206, 000000712	307 818	60	184 691	123 127
Стелла 316, 000000603	39 494	60	23 696	15 798
Машины и оборудование (кроме офисного)				
Огнетушитель ОП-50 1, 000000620	1 395	60	837	558
Электрощитовая, 000000637	13 955	60	8 373	5 582
Резервуар 50 куб. м -7, 000000628	139 546	60	83 727	55 818
Трубопровод АЗС №206, 000000671	390 412	60	234 247	156 165
Огнетушитель ОП-50 2, 000000621	1 395	60	837	558

⁴ Оценка машин и оборудования. Учебник Под редакцией М.А.Федотовой. Москва ИНФРА-М 2018.

Резервуар 50 куб. м -9, 000000630	139 546	60	83 727	55 818
ТРК Шельф 206, 000000636	167 455	60	100 473	66 982
Топливный насос №206, 000000618	111 637	60	66 982	44 655
Резервуар 50 куб. м -6, 000000627	139 546	60	83 727	55 818
Резервуар 50 куб. м -5, 000000626	139 546	60	83 727	55 818
Реконструкция АЗС №206тм, 000000669	530 482	60	318 289	212 193
Огнетушитель 7 шт, 000000619	1 954	60	1 172	781
Кондиционер, 000000351	4 186	60	2 512	1 675
Резервуар 50 куб. м -8, 000000629	139 546	60	83 727	55 818
Тепловая завеса, 000000635	1 395	60	837	558
Кондиционер SCM40ZJ-S, 000000534	112 209	60	67 325	44 883
Производственный и хозяйственный инвентарь				
Островок ТРК 3,7 кв м -3, 000000624	27 909	60	16 745	11 164
Резервуар (ливневый), 000000634	118 614	60	71 168	47 446
Резервуар 50 м. куб (пожарный), 000000631	118 614	60	71 168	47 446
Островок ТРК 3,7 кв м -1, 000000622	27 909	60	16 745	11 164
Островок ТРК 3,7 кв м -4, 000000625	27 909	60	16 745	11 164
Резервуар (канализация), 000000633	118 614	60	71 168	47 446
Резервуар 50 м. куб 1 (пожарный), 000000632	118 614	60	71 168	47 446
Островок ТРК 3,7 кв м -2, 000000623	27 909	60	16 745	11 164

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода:

Наименование	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Доля
Здание операторной АЗС №206, 000000614	9 443 621	0,7687
Сооружения		
Асфальтовая площадка 1100 кв. м , 000000613	1 654 930	0,1347
Навес АЗС № 206, 000000712	123 127	0,0100
Стелла 316, 000000603	15 798	0,0013
Машины и оборудование (кроме офисного)		
Огнетушитель ОП-50 1, 000000620	558	0,0000
Электрошитовая, 000000637	5 582	0,0005
Резервуар 50 куб. м -7, 000000628	55 818	0,0045
Трубопровод АЗС №206, 000000671	156 165	0,0127
Огнетушитель ОП-50 2, 000000621	558	0,0000
Резервуар 50 куб. м -9, 000000630	55 818	0,0045
ТРК Шельф 206, 000000636	66 982	0,0055
Топливный насос №206, 000000618	44 655	0,0036
Резервуар 50 куб. м -6, 000000627	55 818	0,0045
Резервуар 50 куб. м -5, 000000626	55 818	0,0045
Реконструкция АЗС №206тм, 000000669	212 193	0,0173
Огнетушитель 7 шт, 000000619	781	0,0001
Кондиционер, 000000351	1 675	0,0001
Резервуар 50 куб. м -8, 000000629	55 818	0,0045
Тепловая завеса, 000000635	558	0,0000
Кондиционер SCM40ZJ-S, 000000534	44 883	0,0037
Производственный и хозяйственный инвентарь		
Островок ТРК 3,7 кв м -3, 000000624	11 164	0,0009
Резервуар (ливневый), 000000634	47 446	0,0039
Резервуар 50 м. куб (пожарный), 000000631	47 446	0,0039
Островок ТРК 3,7 кв м -1, 000000622	11 164	0,0009
Островок ТРК 3,7 кв м -4, 000000625	11 164	0,0009
Резервуар (канализация), 000000633	47 446	0,0039

Резервуар 50 м. куб 1 (пожарный), 000000632	47 446	0,0039
Островок ТРК 3,7 кв м -2, 000000623	11 164	0,0009

Разбивка рыночной стоимости комплекса, полученная в рамках сравнительного подхода по объектам:

Наименование	Доля	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
Здание операторной АЗС №206, 000000614	0,7687	30 382 898
Сооружения		
Асфальтовая площадка 1100 кв. м , 000000613	0,1347	5 324 395
Навес АЗС № 206, 000000712	0,0100	396 136
Стелла 316, 000000603	0,0013	50 825
Машины и оборудование (кроме офисного)		
Огнетушитель ОП-50 1, 000000620	0,0000	1 796
Электрощитовая, 000000637	0,0005	17 958
Резервуар 50 куб. м -7, 000000628	0,0045	179 584
Трубопровод АЗС №206, 000000671	0,0127	502 429
Огнетушитель ОП-50 2, 000000621	0,0000	1 796
Резервуар 50 куб. м -9, 000000630	0,0045	179 584
ТРК Шельф 206, 000000636	0,0055	215 500
Топливный насос №206, 000000618	0,0036	143 667
Резервуар 50 куб. м -6, 000000627	0,0045	179 584
Резервуар 50 куб. м -5, 000000626	0,0045	179 584
Реконструкция АЗС №206тм, 000000669	0,0173	682 686
Огнетушитель 7 шт, 000000619	0,0001	2 514
Кондиционер, 000000351	0,0001	5 388
Резервуар 50 куб. м -8, 000000629	0,0045	179 584
Тепловая завеса, 000000635	0,0000	1 796
Кондиционер SCM40ZJ-S, 000000534	0,0037	144 403
Производственный и хозяйственный инвентарь		
Островок ТРК 3,7 кв м -3, 000000624	0,0009	35 917
Резервуар (ливневый), 000000634	0,0039	152 646
Резервуар 50 м. куб (пожарный), 000000631	0,0039	152 646
Островок ТРК 3,7 кв м -1, 000000622	0,0009	35 917
Островок ТРК 3,7 кв м -4, 000000625	0,0009	35 917
Резервуар (канализация), 000000633	0,0039	152 646
Резервуар 50 м. куб 1 (пожарный), 000000632	0,0039	152 646
Островок ТРК 3,7 кв м -2, 000000623	0,0009	35 917

17. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта использовались два подхода – сравнительный и затратный.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. В то же время, потенциальный покупатель всегда изучает аналогичные предложения на рынке, и определяет, сколько для него стоит этот объект (в преобладающем большинстве случаев) из рынка продаж.

Затратный подход позволяет определить затраты на создание и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа.

Учитывая, что объект оценки является узкоспециализированным, и в сравнительном подходе единицей сравнения выступает АЗС в целом (без учета различий в наборе оборудования), а в затратном подходе расчет производится по-объектно, подходам были приданы следующие веса:

Затратный подход (ЗП) – 0,7

Сравнительный подход (СП) – 0,3

Применив данные веса к полученным результатам, получим рыночную стоимость объекта оценки.

Наименование	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Доля ЗП	Доля СП	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Здание операторной АЗС №206, 000000614	9 443 621	30 382 898	0,7	0,3	15 725 404
Сооружения				0,3	
Асфальтовая площадка 1100 кв. м , 000000613	1 654 930	5 324 395	0,7	0,3	2 755 769
Навес АЗС № 206, 000000712	123 127	396 136	0,7	0,3	205 030
Стелла 316, 000000603	15 798	50 825	0,7	0,3	26 306
Машины и оборудование (кроме офисного)				0,3	
Огнетушитель ОП-50 1, 000000620	558	1 796	0,7	0,3	929
Электрощитовая, 000000637	5 582	17 958	0,7	0,3	9 295
Резервуар 50 куб. м -7, 000000628	55 818	179 584	0,7	0,3	92 948
Трубопровод АЗС №206, 000000671	156 165	502 429	0,7	0,3	260 044
Огнетушитель ОП-50 2, 000000621	558	1 796	0,7	0,3	929
Резервуар 50 куб. м -9, 000000630	55 818	179 584	0,7	0,3	92 948
ТРК Шельф 206, 000000636	66 982	215 500	0,7	0,3	111 537
Топливный насос №206, 000000618	44 655	143 667	0,7	0,3	74 358
Резервуар 50 куб. м -6, 000000627	55 818	179 584	0,7	0,3	92 948
Резервуар 50 куб. м -5, 000000626	55 818	179 584	0,7	0,3	92 948
Реконструкция АЗС №206гм, 000000669	212 193	682 686	0,7	0,3	353 341
Огнетушитель 7 шт, 000000619	781	2 514	0,7	0,3	1 301
Кондиционер, 000000351	1 675	5 388	0,7	0,3	2 788
Резервуар 50 куб. м -8, 000000629	55 818	179 584	0,7	0,3	92 948
Тепловая завеса, 000000635	558	1 796	0,7	0,3	929
Кондиционер SCM40ZJ-S, 000000534	44 883	144 403	0,7	0,3	74 739
Производственный и хозяйственный инвентарь				0,3	
Островок ТРК 3,7 кв м -3, 000000624	11 164	35 917	0,7	0,3	18 590
Резервуар (ливневый), 000000634	47 446	152 646	0,7	0,3	79 006
Резервуар 50 м. куб (пожарный), 000000631	47 446	152 646	0,7	0,3	79 006
Островок ТРК 3,7 кв м -1, 000000622	11 164	35 917	0,7	0,3	18 590
Островок ТРК 3,7 кв м -4, 000000625	11 164	35 917	0,7	0,3	18 590

Резервуар (канализация), 000000633	47 446	152 646	0,7	0,3	79 006
Резервуар 50 м. куб 1 (пожарный), 000000632	47 446	152 646	0,7	0,3	79 006
Островок ТРК 3,7 кв м -2, 000000623	11 164	35 917	0,7	0,3	18 590
Итого	12 285 593	39 526 357			20 457 822
Земельный участок АЗС №206, 000000616	Не применялся	Не применялся	-	1,0	3 610 000,00
Итого комплекс АЗС (округленно)					24 068 000,00

Необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценщик I категории
ООО "Агентство Управления Активами"

 /О.А. Чернова/

Оценщик I категории
ООО "Агентство Управления Активами"

 /Р.С. Чуланов/

18. Источники информации

Нормативные документы

1. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ
2. Федеральный Стандарт Оценки "Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297
3. Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 298
4. Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 299
5. Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611
6. Федеральный Стандарт Оценки "Оценка для целей залога (ФСО №9)". Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015г. № 327
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО"

Специальная литература

8. Оценка недвижимости/ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2002.
9. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА – М, 1997.
10. Риполь – Сарагоси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: Учебное пособие. – М.:ПРИОР, 2001.
11. Рутгайзер В. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебно-практическое пособие. М.:Дело, 1998.
12. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб:Питер, 2001.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997.
14. КО-ИНВЕСТ. Справочник Оценщика "Жилые здания", 2003 г.
15. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) /Госгражданстрой. – М.: Прейскурант, 1988. – 72 с.
16. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, "Технобалт", 1995.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие.- М: Дело, 1998.
18. Профессиональный научно-практический журнал "Вопросы оценки", 1997 - 2020гг.

СМИ и ресурсы Интернет

19. Из рук в руки [Электронный ресурс]. Режим доступа на 22.01.2021г.: [http:// www.avito.ru/](http://www.avito.ru/)
20. Гипермаркет недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа на 25.12.2020г.: <http://www.gipernn.ru>
21. Национальная МультиЛистинговая Система [Электронный ресурс]. Режим доступа на 25.12.2020г.: <http://www.nmls.ru>
22. Агентство недвижимости "Выбор" [Электронный ресурс]. Режим доступа на 25.12.2020г. [http:// www.603000.ru](http://www.603000.ru)
23. Недвижимость и строительство Нижегородской области [Электронный ресурс]. Режим доступа на 25.12.2020г.: <http://morisnn.ru>
24. Национальная единая риэлторская сеть [Электронный ресурс]. Режим доступа на 25.12.2020г.: <http://www.ners.ru>

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Копии документов Оценочной организации и Оценщика



Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство Управления Активами"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство Управления Активами"
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "Агентство Управления Активами"
(фирменное наименование)

28 ноября 2007 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1	0	7	5	2	6	1	0	1	2	0	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Инспекция Федеральной налоговой службы по Приокскому району г. Нижнего Новгорода
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного
лица регистрирующего органа
Заместитель начальника инспекции


М.П.


Сатаева С.В.
(подпись, Ф.И.О.)



серия 52 №003333387



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-542-055618/20

«15» июля 2020 года

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Управления Активами» Россия, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, д. 106-5 ИНН 5261059689
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Нигосстрах» Россия, Москва, ул. Питинская, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «14» августа 2020 года по «13» августа 2021 года, обе даты включительны, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (7 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000 (Десять миллионов) Рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2 настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 11 050 (Одиннадцать тысяч пятьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «14» августа 2020 года. 5.2. При неплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «14» августа 2014 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки.

Страхователь:

Страховщик:

КОПИЯ ВЕРНА

Евгений подписан

причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.1. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3, и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем на исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – actv@nngos.ru, со стороны Страховщика – Natalya.Orlova@nngos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8 (831) 413-08-71, со стороны Страховщика – +7 (831) 220-06-00.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Агентство Управления Активностями»

От Страхователя:

Иванов Р.С.
Директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Николаев М.А.
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в
Нижегородской области
Действующий на основании Доверенности
от «13» марта 2020 г., удостоверенной нотариусом
Воробьевым Владимиром Валерьевичем, адресом: международная и
региональная № 52-22-и-52-2020-3-396

(Signature)

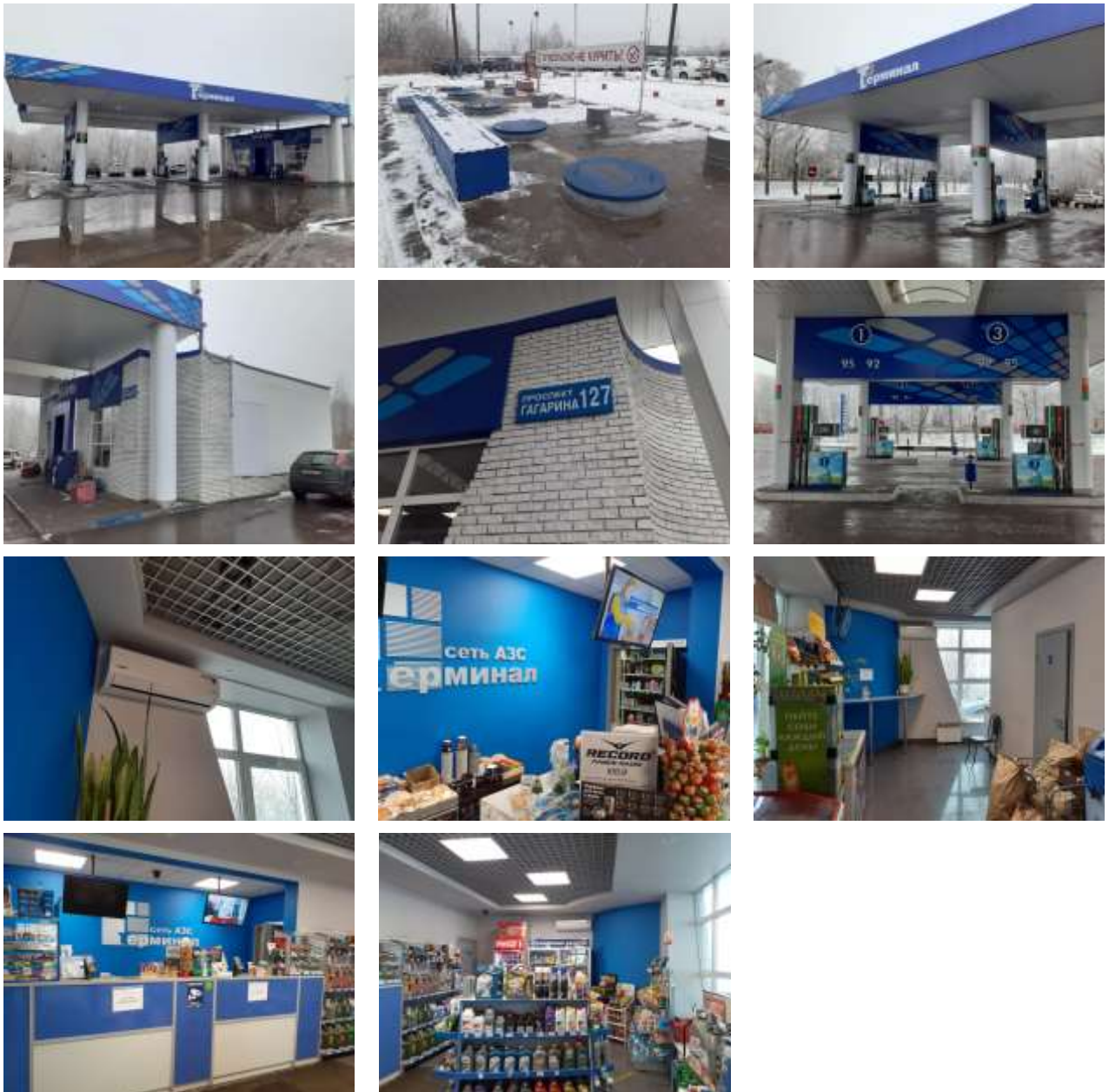
57





ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Фотоиллюстрации состояния объекта оценки



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии документов, предоставленных Заказчиком



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 23.06.2016

Документы-основания: • Договор купли продажи имущества от 15.06.2016 №206

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Терминал", ИНН: 5260072870, ОГРН: 1025201524875

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 52:18:0080253:8

Объект права: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ПОД ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО И ЭКСПЛУАТАЦИЮ СТАНЦИОНАРНОЙ АВТОЗАПРАВОЧНОЙ СТАНЦИИ, общая площадь: 1800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Приокский район, просп.Гагарина.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июня 2016 года сделана запись регистрации № 52-52/124-52/012/703/2016-8432/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

52-52/124-52/012/703/2016-8432/2



Гонова Н. К.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 23.06.2016

Документы-основания: • Договор купли продажи имущества от 15.06.2016 №206

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Терминал", ИНН: 5260072870, ОГРН: 1025201524875

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 52:18:0080253:70

Объект права: Стационарная автозаправочная станция, назначение: нежилое, площадь 120,4 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Приокский район, просп.Гагарина, д.127.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июня 2016 года сделана запись регистрации № 52-52/124-52/012/703/2016-8431/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Гонова Н. К.

52-52/124-52/012/703/2016-8431/2

ДОГОВОР №206
купи продажи имущества

г. Нижний Новгород

«15» июня 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «СинДем» (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года Серия 52 № 000760665 от 18.11.2002г. выдано ИМНС России по Сормовскому району г.Н.Новгорода, ОГРН 1025204413101, ИНН 5263031270, местонахождение общества: 603137, г.Нижний Новгород, пр.Гагарина, д.127), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Демина Сергея Ефимовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Терминал» (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года Серия 52 № 001163889 от 13.09.2002г. выдано ИМНС России по Борскому району Нижегородской области, ОГРН 1025201524875, ИНН 5260072870, местонахождение общества: 606471, Россия, Нижегородская обл., Борский р-он, д.Зуево (Кантауровский с/с)), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Гусева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор купли-продажи имущества (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется продать в собственность, а Покупатель обязуется купить и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество:

- Стационарная автозаправочная станция (в состав АЗС входят: 1) здание операторной лит.А площадью 120,4 кв.м.; 2) навес лит. Г площадью 285 кв.м.; 3) островок лит.1 с ТРК площадью 3,7 кв.м.; 4) островок лит.2 с ТРК площадью 3,7 кв.м.; 5) островок лит.3 с ТРК площадью 3,7 кв.м.; 6) островок лит.4 с ТРК площадью 3,7 кв.м.; 7) резервуар лит.5 объемом 50 куб.м.; 8) резервуар лит.6 объемом 50 куб.м.; 9) резервуар лит.7 объемом 50 куб.м.; 10) резервуар лит.8 объемом 50 куб.м.; 11) резервуар лит.9 объемом 50 куб.м.; 12) асфальтированная территория лит.10 площадью 1100 кв.м.), этажность: 1, имеющая кадастровый номер: 52:18:0080253:70, расположенная по адресу: г.Н.Новгород, проспект Гагарина, дом 127 (далее - **«Объект»**). Перечень и описание недвижимого имущества (а также оборудования), входящего в состав Объекта приведено в Приложении №1 к настоящему Договору.

- земельный участок, категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — под проектирование, строительство и эксплуатацию стационарной автозаправочной станции, кадастровый номер: 52:18:0080253:8, расположенный по адресу: г.Н.Новгород, Приокский р-он, проспект Гагарина, площадью 1 800,00 кв.м. (далее - **«Земельный участок»**).

- движимое имущество, находящееся на Объекте, принадлежащее на праве собственности Продавцу и предназначенное для эксплуатации Объекта и использования его по назначению, а именно для оказания услуг по заправке автомобильного транспорта моторным топливом, а также иных сопутствующих услуг (далее - **«Движимое имущество»**). Наименование и идентифицирующие характеристики Движимого имущества, находящегося на Объекте содержатся в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.2. Объект размещен на Земельном участке, который находится в собственности Продавца.

2. ГАРАНТИИ ПРОДАВЦА

2.1. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора:

2.1.1. Объект, Земельный участок и Движимое имущество принадлежат Продавцу на праве собственности, указанные права им оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.2. Имеет в наличии все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации в Регистрационной службе перехода права собственности на Объект и Земельный участок от Продавца к Покупателю.

2.1.3. Объект включает в себя сооружения, оборудование, коммуникации и приборы согласно утвержденной технической документации на Объект.

2.1.4. Объект, Земельный участок и Движимое имущество не проданы, не подарены, не переданы в хозяйственное ведение либо оперативное управление, в споре, под арестом и запретом не состоят, право собственности на них не оспаривается.

2.1.5. Получил все разрешения/одобрения (если таковые требуются в соответствии с Российским законодательством), необходимые для заключения настоящего Договора.

2.1.6. Отсутствуют задолженности по оплате за коммунальные услуги, включая использование тепловой и электрической энергии, услуги водоснабжения, связи, а также по иным обязательным и/или договорным платежам, подлежащим уплате при эксплуатации Объекта и Земельного участка.

3. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1. Право собственности на Объект и Земельный участок возникает у Покупателя со дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок от Продавца к Покупателю. Право собственности на Движимое имущество возникает с момента его передачи Покупателю и подписания Сторонами Акта приема-передачи Движимого имущества.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора подать вместе с Покупателем в Регистрационную службу заявление, а также все необходимые от Продавца документы, для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок, от Продавца к Покупателю. Кроме того, в указанный срок Продавец обязан передать Покупателю Объект, Земельный участок и Движимое имущество по Актам приема-передачи, без каких-либо изъятий, в состоянии, в каком должно находиться всякое имущество такого же рода и качества при аналогичных условиях эксплуатации, включая техническую и землеустроительную документацию, инструкции, сертификаты. С момента принятия Объекта, Земельного участка и Движимого имущества и подписания Актов приема-передачи к Покупателю переходят все риски, связанные с уничтожением или повреждением Объекта, Земельного участка и Движимого имущества, а также отдельных видов составляющего этого имущества.

4.1.2. Не допускать ухудшения состояния Объекта, Земельного участка и Движимого имущества до момента их передачи Покупателю.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость приобретаемых Объекта, Земельного участка и Движимого имущества в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

4.2.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора подать вместе с Продавцом в Регистрационную службу заявление, а также все необходимые от Покупателя документы, для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок, от Продавца к Покупателю. Кроме того, в указанный срок Покупатель обязуется принять Объект, Земельный участок и Движимое имущество (включая всю имеющуюся техническую и землеустроительную документацию на них) по Актам приема-передачи.

4.2.3. Оплатить расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок (государственную пошлину).

5. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Стоимость настоящего Договора составляет 47 695 400 (сорок семь миллионов шестьсот девяносто пять тысяч четыреста) руб. 00 коп. и складывается из следующих составляющих:

- стоимость Объекта — 43 673 450 (сорок три миллиона шестьсот семьдесят три тысячи четыреста пятьдесят) руб. 00 коп.

- стоимость Земельного участка — 3 287 000 (три миллиона двести восемьдесят семь тысяч) руб. 00 коп.

- стоимость Движимого имущества — 734 950 (семьсот тридцать четыре тысячи девятьсот пятьдесят) руб. 00 коп.

Стороны пришли к соглашению, что стоимость Объекта, Земельного участка и Движимого имущества будет являться окончательной и изменению не подлежит.

5.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Кроме того Стороны могут применять иные формы расчетов не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.1. 23 847 700 (двадцать три миллиона восемьсот сорок семь тысяч семьсот) руб. 00 коп. перечисляется Покупателем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подачи в Регистрационную службу

заявления на осуществление государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок, от Продавца к Покупателю на основании счета Продавца.

5.2.2. 23 847 700 (двадцать три миллиона восемьсот сорок семь тысяч семьсот) руб. 00 коп. перечисляется Покупателем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок, от Продавца к Покупателю на основании счета Продавца.

5.3. Денежные обязательства Сторон считаются исполненными со дня поступления денежных средств на расчетный счет Стороны-Получателя. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях.

5.4. К отношениям Сторон, возникающим в связи с исполнением настоящего Договора, не применяются положения ст. 488, 489 ГК РФ. Ипотека в силу закона на Объект, Земельный участок и Движимое имущество не возникает.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. За просрочку оплаты Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,2% от суммы, просроченной платежом, за каждый день просрочки.

6.3. За нарушение сроков, установленных в п. 4.1.1. настоящего Договора более чем на 5 (пять) дней, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,2% от общей стоимости настоящего Договора, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, за каждый календарный день просрочки.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые ни одна из Сторон была не в состоянии предвидеть и/или предотвратить разумными мерами, и которые повлияли на исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, например, землетрясения, наводнения, ураганы и другие стихийные бедствия; войны, военные действия, пожары, аварии, а также постановления или распоряжения органов государственной власти.

7.3. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней информировать другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и сообщить данные о характере обстоятельств, дать оценку их влияния на исполнение и возможный срок исполнения обязательств по настоящему Договору.

7.4. Незвещение и/или несвоевременное извещение другой Стороны согласно п. 7.3 настоящего Договора влечет за собой утрату Стороной права ссылаться на эти обстоятельства.

7.5. Подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы будут являться свидетельства, выданные уполномоченными государственными органами Российской Федерации или соответствующие судебные акты.

7.6. Если невозможность надлежащего исполнения обязательств будет существовать свыше 20 (Двадцати) календарных дней, каждая из Сторон может в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор без обязанности по возмещению возникших вследствие этого убытков, предварительно уведомив в письменной форме другую Сторону о расторжении настоящего Договора. В этом случае, Стороны обязаны вернуть все полученное по настоящему Договору.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему Договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все разногласия и споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Нижегородской области в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор заключается Сторонами в письменной форме без нотариального удостоверения.

10.2. Ни одна из Сторон не вправе без предварительного согласия другой Стороны передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

10.3. Все изменения, дополнения, соглашения и приложения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменном виде и подписаны полномочными представителями Сторон.

10.4. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и два для хранения в Регистрационной службе.

10.5. Недействительность одного или нескольких условий (частей) настоящего Договора не влечет за собой недействительность остальных его условий (частей).

10.6. Настоящий Договор подразумевает полное понимание Сторонами его предмета и отменяет все предшествующие ему устные и письменные договоренности между Сторонами.

10.7. К настоящему Договору в качестве неотъемлемых его частей прилагаются:

- Перечень Недвижимого имущества (Приложение № 1);
- Перечень Движимого имущества (Приложение № 2).

11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ООО «СинДем»

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «Терминал»

Место нахождения: 603137, г.Нижний Новгород, пр.Гагарина, д.127

Адрес для направления корреспонденции: 603137, г.Нижний Новгород, пр.Гагарина, д.127

Банковские реквизиты:

Расчетный счет 40702810742000021331 в
Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк г.Н.Новгород,
доп. офис №9042/0048

к/с 301018109000000000603

БИК 042202603

ИНН: 5263031270

КПП: 526101001

ОГРН: 1025204413101

Код ОКПО: 53672410

Место нахождения: 606471, Россия, Нижегородская обл., Борский р-он, д.Зуево
(Кантауровский с/с)

Адрес для направления корреспонденции:
603155, г. Н. Новгород, ул. Б. Печерская, 33 – 1

Банковские реквизиты:

ИНН: 5260072870

КПП: 524601001

ОГРН: 1025201524875

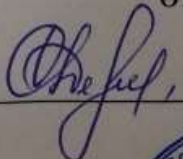
Расчетный счет: р/с 40702810407000000399 ФКБ
«СДМ-Банк» (ОАО) в г. Нижний Новгород

БИК 042202745

к/с 301018108000000000745

Код ОКПО: 49778248

ОТ ПРОДАВЦА

 /С.Е. Демин/



ОТ ПОКУПАТЕЛЯ

 /А.Н. Гусев/



Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Государственного
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	0317001	Код
по ОКПО	49778248	

ООО "Терминал", ИНН 52800072870, 608471, Новгородская обл, Бор г, Зуево (Кантауровский с/с) д.
(организация)

Основание для проведения инвентаризации: введение конкурсного производства (структурное подразделение)

(неуказанное значение)

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер документа	Дата составления
2	02.09.2020

Вид деятельности

номер	дата
03.06.20	03.06.20
02.09.20	02.09.20

Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации
Вид операции

Основные средства

находящиеся в собственности

Местонахождение

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

РАСПИСКА

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.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приборостроения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	ПТЦ (DROMECH CNK32/4-НО)					000000430				1	150 065,25	1	150 065,25
2	Система очистки воды					000000488				1	2 259,99	1	2 259,99
3	Островок ГРК 3,7 мв м-1					000000622				1	4 262,24	1	4 262,24
4	Система отопления					000000604				1	172 519,16	1	172 519,16
5	Асфальтобетонное покрытие АЗС №251					000000568				1	1 042 686,20	1	1 042 686,20
6	ПТЦ (SIMATRA SAMIC 32/5)					000000431				1	150 546,85	1	150 546,85
7	Резервуар (канализация)					000000633				1	37 000,00	1	37 000,00
8	Нивелс					000000366				1	2 202 531,50	1	2 202 531,50
9	АСН АЗС №24					000000563				1	56 842,58	1	56 842,58
10	Грузовая тягач Scania G400 LA4X2HHA					000000450				1	-	1	-
11	Операторская АЗС 142(ремонт)					000000676				1	627 524,32	1	627 524,32
12	Фланец					000000543				1	23 489,84	1	23 489,84
13	Трактор МТЗ-82					000000519				1	-	1	-
14	Фискальный регистратор Штрих-Комбо ФР-К					000000664				1	-	1	-

Много по страницам:

(продолжение)

(continued)

пять рубль
(пятьдесят)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий приобретение объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
29	Компьютер сборный					00000024			1		1	-
30	Блок-контейнер					000000591			1	12 837,03	1	12 837,03
31	Резервуар 50 м. куб. 251 2					000000580			1	36 709,00	1	36 709,00
32	Островок ТРК 3,7 кв.м -3					000000624			1	4 262,24	1	4 262,24
33	Резервуар 50 куб. м -5					000000626			1	43 529,44	1	43 529,44
34	Ремонт АЭС №251					000000569			1	714 718,51	1	714 718,51
35	Асфальтовое покрытие АЭС №24					000000573			1	58 770,38	1	58 770,38
36	Резервуар 50 куб. м -7					000000628			1	43 529,44	1	43 529,44
37	Земельный участок п.Новинки 2543 м2					000000518			1	4 000 000,00	1	4 000 000,00
38	Котел газовый Вак					000000592			1	28 813,44	1	28 813,44
39	Потрошник фронтальный SDLG LG938L					000000505			1	118 843,75	1	118 843,75
40	РТС 27 м куб 2					000000654			1	43 529,44	1	43 529,44
41	Панель ридера и пин-пада для Retail POS4					000000686			1	145 066,31	1	145 066,31
42	Огнетушитель ОП-5					000000645			1	106,40	1	106,40
43	Корона ТРК					000000666			1	42 483,42	1	42 483,42
44	Принтер HP LaserJet 1018					000000662			1		1	-
45	Ковш д. Звево					000000670			1	81 229,40	1	81 229,40

46	Навес над ТРК со светильниками (10 шт.)								000000642			1	435 293,92	1	435 293,92
47	Панель ридера и пин-пада для Petrol POS4								000000687			1	145 066,31	1	145 066,31
48	Резервуар 50 куб. м -Б								000000627			1	43 529,44	1	43 529,44
49	ТРК Нара 72-12								000000582			1	3 636,50	1	3 636,50
50	Сиденье №251								000000610			1	56 521,50	1	56 521,50
51	Реконструкция АЗС №206тм								000000669			1	333 686,47	1	333 686,47
52	Панель ридера и пин-пада для Petrol POS2								000000685			1	152 142,73	1	152 142,73
53	Вал гребной								000000705			1	34 302,32	1	34 302,32
54	Резервуар								000000578			1	36 709,00	1	36 709,00
55	ТРК Шельф 206								000000636			1	25 573,92	1	25 573,92
56	Забор металлический								000000640			1	24 024,96	1	24 024,96
										Итого	28	6 664 915,36	28	6 664 915,36	

Итого по странице

а) количество порядковых номеров										Двадцать восемь.					(прописью)	
б) общее количество единиц фактически										Двадцать восемь.					(прописью)	
в) на сумму фактически										Шесть миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи девятьсот пятнадцать рублей 36 копеек					(прописью)	

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)				Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер	инвентарный		заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
57	ПТЦ (Полуприцеп-сцепное) (9409) Ваньева (слева)					000000477			1	167 497,80	1	167 497,80	
58	59 Резервуар заглубленный 251					000000605			1	88 228,56	1	88 228,56	
60	ТРК "Gilbarco" 3					000000611			1	36 709,00	1	36 709,00	
61	Асфальто-бетонное покрытие					000000661			1	17 411,68	1	17 411,68	
62	ТРК "Gilbarco" 1					000000504			1	4 144 266,57	1	4 144 266,57	
63	Кондиционер SCM602 J-S					000000659			1	17 411,68	1	17 411,68	
64	Опелушитель ОП-10					000000535			1	17 918,66	1	17 918,66	
65	Грузовой тягач Scania G400 LA42HEA					000000643			1	106,40	1	106,40	
66	Пункт подкачки шин-1,1					000000440			1	-	1	-	
67	Ам грузовой тягач седельный Sc G380LA4XHA					000000148			1	-	1	-	
68	ПТЦ (Полуприцеп-сцепное) (№ 7745)					000000427			1	73 778,83	1	73 778,83	
69	ПТЦ (Полуприцеп-сцепное) METALCHEM-KOSCIAN					000000480			1	15 293,97	1	15 293,97	
70	Котел отопления электрический "Звон"					000000394			1	-	1	-	
71	Земельный участок АЗС №206					000000641			1	2 176,64	1	2 176,64	
72	Газовая котельная					000000616			1	3 287 000,00	1	3 287 000,00	
73	Автомобиль Hyundai HD-170					000000576			1	260 174,75	1	260 174,75	
74	Запчасти					000000400			1	-	1	-	
75	Станок наждачный					000000707			1	553 579,01	1	553 579,01	
						000000656			1	213,28	1	213,28	

76	Подпорная стена,асфальтовое покрытие								000000425				1	1 213 295,21		1	1 213 295,21
77	ИБП APC SMART-UPS SMT 3000								000000527				1	-		1	-
78	Здание операторной АЗС №208								000000614				1	17 118 590,14		1	17 118 590,14
79	Панель ридера и тин-пада для Petrol POS1								000000681				1	141 528,10		1	141 528,10
80	Опелушитель ОП-50 З								000000646				1	213,28		1	213,28
81	Расширение зем.участок ПСНТ S=3549 кв.м.								000000271				1	600,00		1	600,00
82	Столб фонарный1								000000540				1	49 538,31		1	49 538,31
83	Навес 142								000000667				1	208 326,26		1	208 326,26
84	Станок шиномонтажный								000000657				1	4 262,24		1	4 262,24
85	Островок ТРК 142-3								000000650				1	8 706,08		1	8 706,08
Итого														29	27 426 826,45	29	27 426 826,45

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Двадцать девять

(прописью)

б) общее количество единиц фактически Двадцать девять

(прописью)

в) на сумму фактически Двадцать семь миллионов четыреста двадцать шесть тысяч восемьсот двадцать шесть рублей 45 копеек

(прописью)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
86	Автомобиль Toyota Rav4					000000678	XW7RDRREV		1	-	1	
87	Грубопроход АЗС № 142					000000709	90S006042		1	62 162,20	1	62 162,20
88	Забор железобетонный					000000638			1	1 089 175,80	1	1 089 175,80
89	DAF FT XF 105 410					000000679	XLRT47MS		1	2 795 887,82	1	2 795 887,82
90	Асфальтовое покрытие АЗС № 251 (ямы)					000000458	0G142301		1	489 097,70	1	489 097,70
91	Гидроизоляционное покрытие					000000575			1	3 584,01	1	3 584,01
92	Уровень					000000541			1	-	1	-
93	Здание АЗС №24					000000524			1	6 701 977,22	1	6 701 977,22
94	Здание операторной					000000350			1	800 829,76	1	800 829,76
95	Электрощитовая 142					000000662			1	639,36	1	639,36
96	Навес					000000615			1	8 705 882,24	1	8 705 882,24
97	Реконструкция АЗС №142					000000668			1	240 668,82	1	240 668,82
98	Грузовой тяган Scania 488					000000708			1	2 559 882,47	1	2 559 882,47
99	Котел газовый Baxi1					000000593			1	28 813,44	1	28 813,44
100	Столб фонарный					000000539			1	49 538,32	1	49 538,32
101	Асфальто-бетонное покрытие					000000710			1	252 808,94	1	252 808,94
102	Панель ридера и пин-падра для Petrol POS2					000000683			1	148 604,52	1	148 604,52
103	Операторская АЗС 142					000000647			1	7 630 736,00	1	7 630 736,00
104	Огнетушитель ОП-50 1					000000620			1	213,28	1	213,28
105	Огнетушитель ОП-50 2					000000621			1	213,28	1	213,28
106	Тепловая завеса 142					000000658			1	435,52	1	435,52

107	Электрошлюзы								000000637				1	2 131,36	1	2 131,36
108	Островок ТРК 142-1								000000648				1	8 706,08	1	8 706,08
109	Стойка оператора АЗС №142								000000711				1	13 235,36	1	13 235,36
110	Панель ридера и пин-пада для Refrol POS1								000000682				1	148 604,52	1	148 604,52
111	РТС 27 м куб 1								000000653				1	43 529,44	1	43 529,44
112	Амортизатор Пилонмо								000000589				1	28 770,40	1	28 770,40
113	Тепловая завеса								000000635				1	435,52	1	435,52
114	Информационная стойка АЗС №107								000000490				1	10 139,58	1	10 139,58
115	Стойка оператора АЗС №24								000000528				1	-	1	-
Итого										30	31 816 702,96	30	31 816 702,96			

Итого по странице

в) количество порядковых номеров	Тридцать	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Тридцать	(прописью)
в) на сумму фактически	Тридцать один миллион восемьсот шестидесять тысяч семьсот два рубля 96 копеек	(прописью)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий владение объектом на ответственное хранение (аренду)	Год выпуска (постройки, приборостроения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
				инвентарный	заводской	паспорта (документа регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
116	РТС 25 м куб 1					000000651			1	43 529,44	1
117	Линейка					000000581			1	59 091,00	1
118	РТС 25 м куб 2					000000652			1	43 529,44	1
119	Операторская (Пристрой)					000000456			1	387 382,93	1
120	Навес АЗС № 206					000000712			1	141 333,38	1
121	Земельный участок (гараж)					000000562			1	100 000,00	1
122	Автомобиль KIA K2700 грузовой-бортовой					000000501			1	62 213,36	1
123	Система видеонаблюдения					000000538			1	37 429,69	1
124	Резервуар 50 м. куб. 251 1					000000579			1	36 709,00	1
125	Островок ТРК 3,7 кв.м -2					000000623			1	4 262,24	1
126	Флагишток					000000544			1	23 489,83	1
127	Асфальтовая площадка 1100 кв. м					000000613			1	1 573 211,36	1
128	Системный блок NTWS-01-PRO					000000030			1	-	1
129	Моторный катер КАМА-93 ин 15-107					000000102			1	37 172,48	1
130	ИБП APC SMART-UPS SUA3000i 3000VA					000000487			1	-	1
131	Кондиционер SCAM02J-S					000000534			1	16 273,58	1
132	Аварийный резервуар					000000577			1	36 709,00	1
133	ТРК "Gibargo" -2					000000680			1	17 411,68	1
134	Аппарат высокого давления					000000486			1	-	1
135	Блок управления двигателя					000000574			1	19 249,87	1
136	ТРК "Шельф" №3 п. Новинка					000000522			1	-	1
137	Панель ридера и пин-пада для Refrol POS					000000680			1	141 528,10	1

138	Резервуар 50 м. куб. (пожарный)								000000631			1	37 000,00	1	37 000,00
139	Амортизатор Пневмо 1								000000590			1	28 770,40	1	28 770,40
140	Система газоснабжения								000000677			1	829 025,19	1	829 025,19
141	Флагишток								000000542			1	23 489,84	1	23 489,84
142	Земельный участок АЗС № 251 S=1778 кв.м.								000000612			1	6 500 000,00	1	6 500 000,00
143	Двигатель Volvo Perla D5A								000000529			1	430 321,44	1	430 321,44
144	Гараж								000000561			1	1 686 027,71	1	1 686 027,71
145	Резервуар 50 м. куб. 1 (пожарный)								000000632			1	37 000,00	1	37 000,00
										Итого	30	12 352 160,96	30	12 352 160,96	

Итого по строкам:

а) количество порядковых номеров	Тридцать	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Тридцать	(прописью)
в) на сумму фактически	Двадцать миллион триста пятьдесят две тысячи сто шестьдесят рублей 96 копеек	(прописью)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской (паспорта документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
146	Система вентиляции с двумя дымоходами					000000602			1	16 532,22	1	16 532,22	
147	Островок ТРК 3,7 кв.м -4					000000625			1	4 262,24	1	4 262,24	
148	Резервуар 50 куб. м -8.					000000629			1	43 529,44	1	43 529,44	
149	Трубопровод АЗС №206					000000671			1	128 366,84	1	128 366,84	
150	ТРК Нара 73-12					000000583			1	3 636,50	1	3 636,50	
151	Резервуар (ливневый)					000000634			1	37 000,00	1	37 000,00	
152	Резервуар 50 куб. м -9					000000630			1	43 529,44	1	43 529,44	
153	Островок ТРК 142-2					000000649			1	8 706,08	1	8 706,08	
154	Полуприцеп-сцепная ВВ768429					000000639			1	319 672,32	1	319 672,32	
155	Кондиционер №206					000000617			1	-	1	-	
156	ТРК "Шельф" №2 п. Нюмми					000000521			1	-	1	-	
Итого										11	605 235,08	11	605 235,08

Итого по строкам:

а) количество порядковых номеров	Одинадцать	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Одинадцать	(прописью)
в) на сумму фактически	Шестьсот пять тысяч двести тридцать пять рублей 08 копеек	(прописью)
Итого по описи:		
а) количество порядковых номеров	Сто пятьдесят шесть	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Сто пятьдесят шесть	(прописью)
в) на сумму фактически	Восемьдесят три миллиона семьсот пятьдесят пять тысяч четыреста шестьдесят рублей 05 копеек	(прописью)

(подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Конкурсный управляющий

(подпись)

Попов О.Ю.
(расшифровка)

Ликвидатор

(подпись)

Матвеева М.М.
(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 150, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находясь на моем (нашем) ответственном хранении.



9024/2020-98675(2)



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

Дело № А43-6815/2020

г. Нижний Новгород

«03» июня 2020 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:
судьи Созиновой Марии Владимировны (шифр дела в отделе судьи 33-106),
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Постниковой М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление общества с ограниченной
ответственностью «Терминал» (ИНН 5260072870, ОГРН 1025201524875)
о признании несостоятельным (банкротом) по признакам ликвидируемого должника,

при участии в заседании:

лица, участвующие в рассмотрении заявления в судебное заседание не явились,

установил:

В Арбитражный суд Нижегородской области обратилось ООО «Терминал»
с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом).

Заявленные требования основаны на положениях ст.224 ФЗ «О несостоятельности
(банкротстве)».

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующее.

Как следует из материалов заявления, 13.02.2020 единственным участником ООО
«Терминал» принято решение о ликвидации ООО «Терминал».

На дату обращения в суд общая сумма кредиторской задолженности, которая
не оспаривается должником, составляет 439 683 729,72 руб.

Задолженности по обязательным платежам в бюджет составляет
218 055 590,71 руб., задолженность по оплате труда работников, задолженность
возмещению вреда причиненного жизни и здоровью, по вознаграждению авторов
результатов интеллектуальной деятельности отсутствует.

У должника имеется имущество стоимостью 88 857 429,88 руб., в том числе
дебиторская задолженность в размере 38 454 219,65 руб..

В соответствии с требованиями ст. 224, 225 ФЗ «О несостоятельности
(банкротстве)» должник просит признать ООО «Терминал» несостоятельным (банкротом)
по признакам ликвидируемого должника и ввести процедуру конкурсного производства.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

ООО «Терминал» зарегистрировано 25.01.1999 ИФНС по Борскому району
Нижегородской области, должнику присвоен государственный регистрационный номер
1025201524875.

Основным видом деятельности должника являлась торговля оптовая твердым,
жидким и газообразным топливом и подобными продуктами

13.02.2020 единственным участником ООО «Терминал» принято решение
о ликвидации ООО «Терминал», ликвидатором назначена Мальцева Марина Миновна.

Ликвидатором должника представлены сведения об имуществе должника, а также
список контрагентов должника.

Заявленные требования полностью соответствуют положениям ст.224, 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов.

На основании ст. 37 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в порядке случайного выбора в качестве саморегулируемой организации, из членов которой подлежит арбитражный управляющий, определена Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»

Утверждению на должность конкурсного управляющего подлежит Попов Олег Юрьевич, член ПАУ ЦФО, чья кандидатура соответствует требованиям ст.ст.20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с п.3 ст.20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для конкурсного управляющего – тридцать тысяч рублей в месяц.

При таких обстоятельствах, суд утверждает вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30 000 руб. ежемесячно за счёт средств должника.

Суммы процентов в соответствии с п.13 ст. 20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» будут определены после представления конкурсным управляющим отчёта по результатам проведения конкурсного производства.

Расходы по делу в соответствии со ст. 110 АПК РФ относятся на должника.

Руководствуясь статьями 3, 20, 20.6, 53, 124, 126, 128, 224, 225 Федерального закона от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ, статьями 167-170, 176, 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «Терминал» (ИНН 5260072870, ОГРН 1025201524875) несостоятельным (банкротом) по признакам ликвидируемого должника.

Открыть конкурсное производство в отношении имущества должника сроком на шесть месяцев.

2. Утвердить конкурсным управляющим Попова Олега Юрьевича (ИНН 52621125528, регистрационный номер в реестре ПАУ ЦФО №440, почтовый адрес: 603093, г.Нижний Новгород, ул.Родионова, д.23 оф.305), члена Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа".

Установить вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30 000 рублей в месяц за счёт имущества должника.

3. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего об итогах проведения процедуры конкурсного производства в отношении должника на **«26» ноября 2020 года на 08 часов 05 минут** в помещении Арбитражного суда Нижегородской области по адресу: 603082 г.Н.Новгород, Кремль, корпус 9, каб каб. № 240 (телефоны: 439-10-40 - справочная служба, 439-15-38 - факс, 419-28-46 - секретарь судебного заседания).

Конкурсному управляющему к «19» ноября 2020 представить в Арбитражный суд Нижегородской области отчет о результатах конкурсного производства с приложением документов, предусмотренных статьей 147 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" №127-ФЗ от 26 октября 2002 года, а также иными законодательными актами. В случае обращения в суд с ходатайством о продлении срока конкурсного производства конкурсному управляющему обосновать необходимость продления процедуры с учетом выполненных управляющим в ходе конкурсного производства мероприятий в предыдущий период и планируемых мероприятий.

Конкурсному управляющему опубликовать объявление о банкротстве должника в соответствии со статьей 128 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ. О дате публикации известить суд.

Ликвидатор в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца со дня его принятия, и в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок с момента вступления решения в законную силу при условии обжалования в апелляционную инстанцию.

Судья

М.В. Созинова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 12.07.2019 7:29:08
Кому выдана Созинова Мария Владимировна

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 16.07.2020

№ 00-00-4001/5162/2020-88017

На основании запроса от 13.07.2020, поступившего на рассмотрение 14.07.2020, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью «Терминал»; ИНН: 5260072870; ОГРН: 1025201524875; адрес местонахождения: КАНТАУРОВСКИЙ С/С., за период с 01.01.2015 по 13.07.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	52:18:0080253:8	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под проектирование, строительство и эксплуатацию стационарной автозаправочной станции	
		Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская обл, городской округ город Нижний Новгород, г Нижний Новгород, пр-кт Гагарина, земельный участок 127	
		Площадь:	1800.00 кв. м.	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	23.06.2016	
		номер государственной регистрации:	52-52/124-52/012/703/2016-8432/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли продажи имущества, № 206, выдан 15.06.2016	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	52:18:0080253:8-52/105/2020-3
		1.3.2.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	52:18:0080253:8-52/105/2020-2
		1.3.3.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:18:0080253:8-52/124/2017-1
		1.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:		52-52/124-52/012/706/2016-6291/1	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	52:19:0202005:56	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования	под автозаправочной станцией №107	

https://rosreestr.gov.ru/wps/pa_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 1/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	2.2.	объекта недвижимости:	
		Адрес:	Нижегородская обл, г Бор, ул. Кольцова
		Площадь:	1982.00 кв. м.
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.05.2010
		номер государственной регистрации:	52-52-07/001/2010-097
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Администрации Борского района Нижегородской области, № 3128, выдан 24.08.2009; Договор купли-продажи земельного участка, № 37, выдан 23.11.2009; Соглашение к договору купли-продажи земельного участка, выдан 13.05.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.06.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1. вид:	Ипотека
3.	3.1.	номер государственной регистрации:	52-52-07/084/2011-124
		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:19:0304016:15
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под нежилыми отдельно стоящими зданиями (автозаправочная станция с магазином и станция технического обслуживания)
		Адрес:	Нижегородская обл, г Бор, ул. Коммунистическая
		Площадь:	1970.00 кв. м.
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.08.2009
		номер государственной регистрации:	52-52-04/061/2009-111
	3.2.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества, выдан 24.07.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	07.03.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-07/006/2013-145
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:20:0600034:12
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под гаражом

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 2/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		Адрес:	обл. Нижегородская, г. Бор, Кантауровский сельсовет, в районе д. Зуево, участок 4	
		Площадь:	943.00 кв. м.	
4.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.05.2015	
		номер государственной регистрации:	52-52/105-52/021/865/2015-8143/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 27.04.2015	
4.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	52:20:0600034:12-52/105/2020-4	
	4.3.2.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	52:20:0600034:12-52/105/2020-3	
	4.3.3.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	52:20:0600034:12-52/124/2017-2	
	4.3.4.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	52:20:0600034:12-52/124/2017-1	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	52:20:0600034:231	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Склады	
		Адрес:	Нижегородская область, г.Бор, Кантауровский сельсовет, в районе д.Зуево, участок 1	
		Площадь:	53695.00 кв. м.	
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	15.04.2013	
		номер государственной регистрации:	52-52-05/017/2013-608	
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 12.11.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ б/н от 12.11.2007г., выдан 01.02.2007	
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015	
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной	52-52-05/825/2014-977

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 3/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		регистрации:	
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:20:0600034:232
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для производственных нужд
		Адрес:	Нижегородская область, г.Бор, Кантауровский сельсовет, в районе д.Зуево, участок 1
		Площадь:	8961.00 кв. м.
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.04.2013
		номер государственной регистрации:	52-52-05/017/2013-603
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 12.11.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ б/н от 12.11.2007г., выдан 01.02.2007
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	52:20:0600034:232-52/105/2020-3
	6.3.2.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	52:20:0600034:232-52/105/2020-2
	6.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	52:20:0600034:232-52/124/2018-1
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:20:0600034:27
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Склады
		Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, Кантауровский с/с, в районе д. Зуево
		Площадь:	2568.00 кв. м.
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.08.2009
		номер государственной регистрации:	52-52-04/054/2009-098
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 18, выдан 30.06.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	7.3.	Ограничение прав и обременение	

https://rosreestr.gov.ru/wps/PW_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 4/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-05/825/2014-978
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:20:0600034:3
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Склады
		Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, Кантауровский с/с, в районе д. Зуево
		Площадь:	3549.00 кв. м.
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.08.2004
		номер государственной регистрации:	52-01/27-41/2004-100
		основание государственной регистрации:	РАСПОРЯЖЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ БОРСКОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, № 1636, выдан 10.06.2003; ДОГОВОР КУПЛИ - ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, № 164, выдан 22.07.2003
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-05/825/2014-979
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:20:1000001:672
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	под подъездными железнодорожными путями
		Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская обл, городской округ город Бор, п Железнодорожный (Ситниковский с/с), ул Центральная, земельный участок 37
		Площадь:	1489.00 кв. м.
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.11.2007
		номер государственной регистрации:	52-52-04/053/2007-316
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 20.09.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 5/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:20:1000001:673
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	под подъездными железнодорожными путями
		Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, Ситниковский с/с, п. Железнодорожный, ул. Центральная, участок №38
		Площадь:	2370.00 кв. м.
10.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.11.2007
		номер государственной регистрации:	52-52-04/053/2007-315
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 20.09.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
10.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:21:0000015:227
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации автозаправочной станции
		Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская обл, городской округ город Дзержинск, г Дзержинск, ш Восточное, земельный участок 92А
		Площадь:	2328.00 кв. м.
11.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.04.2012
		номер государственной регистрации:	52-52-11/043/2012-253
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества, выдан 03.04.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.03.2015
11.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:23:0010604:36
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения строительства и эксплуатации АЗС
		Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская обл, Богородский муниципальный район, городское поселение город Богородск, г Богородск, ш Нижегородское, земельный участок 5/3

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 6/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	Площадь:	1778.00 кв. м.
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.04.2016
	номер государственной регистрации:	52-52/124-52/012/702/2016-7882/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества, № 251, выдан 05.04.2016
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
12.3.1.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	52:23:0010604:36-52/105/2020-5
12.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	52:23:0010604:36-52/105/2020-4
12.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	52:23:0010604:36-52/124/2017-3
12.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	52:23:0010604:36-52/124/2017-2
12.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	52-52/127-52/012/701/2016-2561/1
13. 13.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	52:23:0010604:36
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения строительства и эксплуатации АЗС
	Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская обл, Богородский муниципальный район, городское поселение город Богородск, г Богородск, ш Нижегородское, земельный участок 5/3
	Площадь:	1778.00 кв. м.
13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.06.2007
	номер государственной регистрации:	52-52-02/028/2007-10
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР, выдан 22.02.2007; ДОГОВОР, выдан 22.02.2007; ДОГОВОР, выдан 22.02.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ, выдан 24.04.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ, выдан 20.04.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ, выдан 20.04.2007; ДОГОВОР, выдан 25.05.2007

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 7/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		дата государственной регистрации прекращения права:	28.09.2015
13.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	13.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-05/038/2011-132
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:24:0040001:7
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для строительства автозаправочной станции
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, сельский поселок Новинки, .
		Площадь:	2543,00 кв. м.
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.10.2014
		номер государственной регистрации:	52-52-07/831/2014-144
		основание государственной регистрации:	Договор купли продажи имущества, выдан 30.09.2014
	14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		14.3.1. вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	52:24:0040001:7-52/105/2020-5
		14.3.2. вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	52:24:0040001:7-52/105/2020-4
		14.3.3. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52:24:0040001:7-52/124/2017-3
		14.3.4. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52:24:0040001:7-52/124/2017-2
		14.3.5. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52/124-52/012/702/2015-6807/1
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	52:24:0040211:1
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования	для строительства и эксплуатации автозаправочной

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 8/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРПГ о правах лица на объекты (версия 07)

		объекта недвижимости:	станции
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусяковка.
		Площадь:	3958.00 кв. м.
15.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.04.2011
		номер государственной регистрации:	52-52-05/019/2011-173
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества, выдан 21.03.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.03.2015
15.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:18:0080253:70
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Приокский, пр-кт Гагарина, д 127
		Площадь:	120.40 кв. м.
16.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.06.2016
		номер государственной регистрации:	52-52/124-52/012/703/2016-8431/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли продажи имущества, № 206, выдан 15.06.2016
16.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	16.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	52:18:0080253:70-52/105/2020-3
	16.3.2.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	52:18:0080253:70-52/105/2020-2
	16.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52:18:0080253:70-52/124/2017-1
	16.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52/124-52/012/706/2016-6290/1

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 9/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600029:1039
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г Бор, д Зуево (Кантауровский с/с)
		Площадь:	586.60 кв. м.
	17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.05.2015
		номер государственной регистрации:	52-52/105-52/021/865/2015-8137/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 27.04.2015
	17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		17.3.1.	вид: Арест
			номер государственной регистрации: 52:20:0600029:1039-52/105/2020-4
		17.3.2.	вид: Арест
			номер государственной регистрации: 52:20:0600029:1039-52/105/2020-3
		17.3.3.	вид: Ипотека
			номер государственной регистрации: 52:20:0600029:1039-52/124/2017-2
		17.3.4.	вид: Ипотека
			номер государственной регистрации: 52:20:0600029:1039-52/124/2017-1
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600029:499
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, город областного значения Бор, д Зуево (Кантауровский с/с)
		Площадь:	1220.00 кв. м.
	18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.02.2008
		номер государственной регистрации:	52-52-04/074/2007-305
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 12.11.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N1, выдан 01.02.2007

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 10/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
18.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
18.3.1.		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-05/825/2014-972
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600029:765
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г Бор, д Зуево (Кантауровский с/с)
		Площадь:	1380.20 кв. м.
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.02.2008
		номер государственной регистрации:	52-52-04/074/2007-306
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 22.11.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N1, выдан 01.02.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600029:961
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, Кантауровский с/с, в районе д.Зуево
		Площадь:	117.70 кв. м.
	20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.05.2009
		номер государственной регистрации:	52-52-04/019/2009-208
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Нижегородской области (Дело №А43-19566/2008), выдан 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 11/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	20.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-05/825/2014-973
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600029:969
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г Бор, д Зуево (Кантауровский с/с)
		Площадь:	220.80 кв. м.
	21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.02.2008
		номер государственной регистрации:	52-52-04/074/2007-308
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 22.11.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N1, выдан 01.02.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
22.	22.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600029:970
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, д.Зуево (Кантауровский С/С)
		Площадь:	137.00 кв. м.
	22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.02.2008
		номер государственной регистрации:	52-52-04/074/2007-307
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 22.11.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N1, выдан 01.02.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23.	23.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600029:984

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 12/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г Бор, д Зуево (Кантауровский с/с)
		Площадь:	1023.20 кв. м.
		23.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.02.2008
		номер государственной регистрации:	52-52-04/074/2007-299
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 22.11.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N1, выдан 01.02.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
		23.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600034:233
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, город областного значения Бор, Кантауровский сельсовет, в районе д Зуево, участок 1
		Площадь:	1068.00 кв. м.
	24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.04.2013
		номер государственной регистрации:	52-52-05/013/2013-894
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № ру 52 30 50 00-203, выдан 15.10.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	24.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
25.	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600034:234
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, Сельский Совет Кантауровский, уч.1, в районе д.Зуево
		Площадь:	14.70 кв. м.

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 13/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.02.2008
	номер государственной регистрации:	52-52-04/074/2007-297
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 22.11.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N1, выдан 01.02.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
26.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	52:20:0600034:235
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, Сельский Совет Кантауровский, уч.1, в районе д.Зуево
	Площадь:	24.90 кв. м.
26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.02.2008
	номер государственной регистрации:	52-52-04/074/2007-302
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 22.11.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N1, выдан 01.02.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
27.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	52:20:0600034:236
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, Сельский Совет Кантауровский, уч.1, в районе д.Зуево
	Площадь:	22.20 кв. м.
27.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.02.2008
	номер государственной регистрации:	52-52-04/074/2007-300
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 22.11.2007;

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 14/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

			ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N1, выдан 01.02.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
27.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
28.	28.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600034:237
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, Кантауровский с/с, в районе деревни Зуево
		Площадь:	35,10 кв. м.
	28.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.04.2009
		номер государственной регистрации:	52-52-04/019/2009-207
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Нижегородской области (Дело №А43-19566/2008), выдан 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	28.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	28.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-05/825/2014-974
29.	29.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:20:0600034:238
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, Кантауровский с/с, в районе деревни Зуево
		Площадь:	11,90 кв. м.
	29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.04.2009
		номер государственной регистрации:	52-52-04/019/2009-206
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Нижегородской области (Дело №А43-19566/2008), выдан 22.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 15/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРПГ о правах лица на объекты (версия 07)

	29.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-05/825/2014-975
30.	30.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:18:0070191:437
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Советский, ул Юбилейная, д 3
		Площадь:	
	30.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.03.2004
		номер государственной регистрации:	52-01/01-72/2004-7
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, № 39, выдан 19.03.2004
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.06.2015
	30.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		30.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-01/587/2011-271
31.	31.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:19:0202007:64
		Назначение объекта недвижимости:	автозаправочная станция
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г Бор, ул Кольцова
		Площадь:	
	31.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.05.2009
		номер государственной регистрации:	52-52-04/028/2009-389
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № гп 52 50 51 01-35, выдан 24.04.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.06.2015
	31.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		31.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-07/084/2011-124

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 16/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

32.	32.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:19:0304016:181
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г Бор, ул Коммунистическая
		Площадь:	
	32.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.08.2009
		номер государственной регистрации:	52-52-04/061/2009-110
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества, выдан 24.07.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	07.03.2015
	32.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		32.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-07/006/2013-145
33.	33.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:20:0000000:955
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, Борский район, Сельский Поселок Железнодорожный (Ситниковский С/С)
		Площадь:	
	33.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.11.2007
		номер государственной регистрации:	52-52-04/053/2007-314
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 20.09.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	33.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
34.	34.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:20:0000000:958
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 17/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	Адрес:	Нижегородская область, Борский район, Сельский Поселок Станции Киселиха (Ситниковский С/С)	
	Площадь:		
34.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	03.11.2007	
	номер государственной регистрации:	52-52-04/053/2007-313	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 20.09.2007	
	дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015	
34.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
35.	35.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:20:0600029:971
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, Борский район, д.Зуево (Кантауровский С/С)
		Площадь:	
	35.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.02.2008
		номер государственной регистрации:	52-52-04/074/2007-298
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, выдан 20.09.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N1, выдан 01.02.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	35.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
36.	36.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:20:0600034:239
		Назначение объекта недвижимости:	электроснабжение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г Бор, Кантауровский сельсовет, южная окраина д.Зуево, участок 5
		Площадь:	
	36.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.08.2014
		номер государственной регистрации:	52-52-05/825/2014-312

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 18/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРПГ о правах лица на объекты (версия 07)

		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 1161, выдан 20.09.2010; Распоряжение Администрации Борского района Нижегородской области, № 3955, выдан 02.09.2010; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № гп 52 30 50 00 - 52, выдан 26.03.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.04.2015
	36.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
37.	37.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:21:0000015:989
		Назначение объекта недвижимости:	Автозаправочная станция
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, г Дзержинск, Восточный промрайон Химмаш, 8 км + 500 м Восточного шоссе, 2
		Площадь:	
	37.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.04.2012
		номер государственной регистрации:	52-52-11/043/2012-254
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества, выдан 03.04.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.03.2015
	37.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
38.	38.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:23:0010604:265
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, р-н Богородский, г Богородск, ш Нижегородское
		Площадь:	
	38.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.04.2016
		номер государственной регистрации:	52-52/124-52/012/702/2016-7881/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества, № 251, выдан 05.04.2016
	38.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		38.3.1. вид:	Арест

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 19/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		номер государственной регистрации:	52:23:0010604:265-52/105/2020-5
	38.3.2.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	52:23:0010604:265-52/105/2020-4
	38.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52:23:0010604:265-52/124/2017-3
	38.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52:23:0010604:265-52/124/2017-2
	38.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52/127-52/012/701/2016-2560/1
39.	39.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:23:0010604:265
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Нижегородская область, р-н Богородский, г Богородск, ш Нижегородское
		Площадь:	
	39.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2007
		номер государственной регистрации:	52-52-02/028/2007-9
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР, выдан 22.02.2007; ДОГОВОР, выдан 22.02.2007; ДОГОВОР, выдан 22.02.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ, выдан 24.04.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ, выдан 20.04.2007; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ, выдан 20.04.2007; ДОГОВОР, выдан 25.05.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	28.09.2015
	39.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	39.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	52-52-05/038/2011-132
40.	40.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	52:24:0040210:591
		Назначение объекта недвижимости:	

https://rosreestr.gov.ru/wps/PWA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 20/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		1.2. сооружения топливной промышленности
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, сельский поселок Новинки
	Площадь:	
40.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.10.2014
	номер государственной регистрации:	52-52-07/831/2014-143
	основание государственной регистрации:	Договор купли продажи имущества, выдан 30.09.2014
40.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	40.3.1. вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	52:24:0040210:591-52/105/2020-5
	40.3.2. вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	52:24:0040210:591-52/105/2020-4
	40.3.3. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	52:24:0040210:591-52/124/2017-3
	40.3.4. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	52:24:0040210:591-52/124/2017-2
	40.3.5. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	52-52/124-52/012/702/2015-6806/1
41.	41.1. Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	52:24:0040211:17
	Назначение объекта недвижимости:	нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка
	Площадь:	
	41.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.04.2011
	номер государственной регистрации:	52-52-05/019/2011-172
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества, выдан 21.03.2011

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 21/22

08.12.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	дата государственной регистрации прекращения права:	11.03.2015
41.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
42.	Получатель выписки:	Попов Олег Юрьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

инженер 2 категории
(подпись, наименование должности)

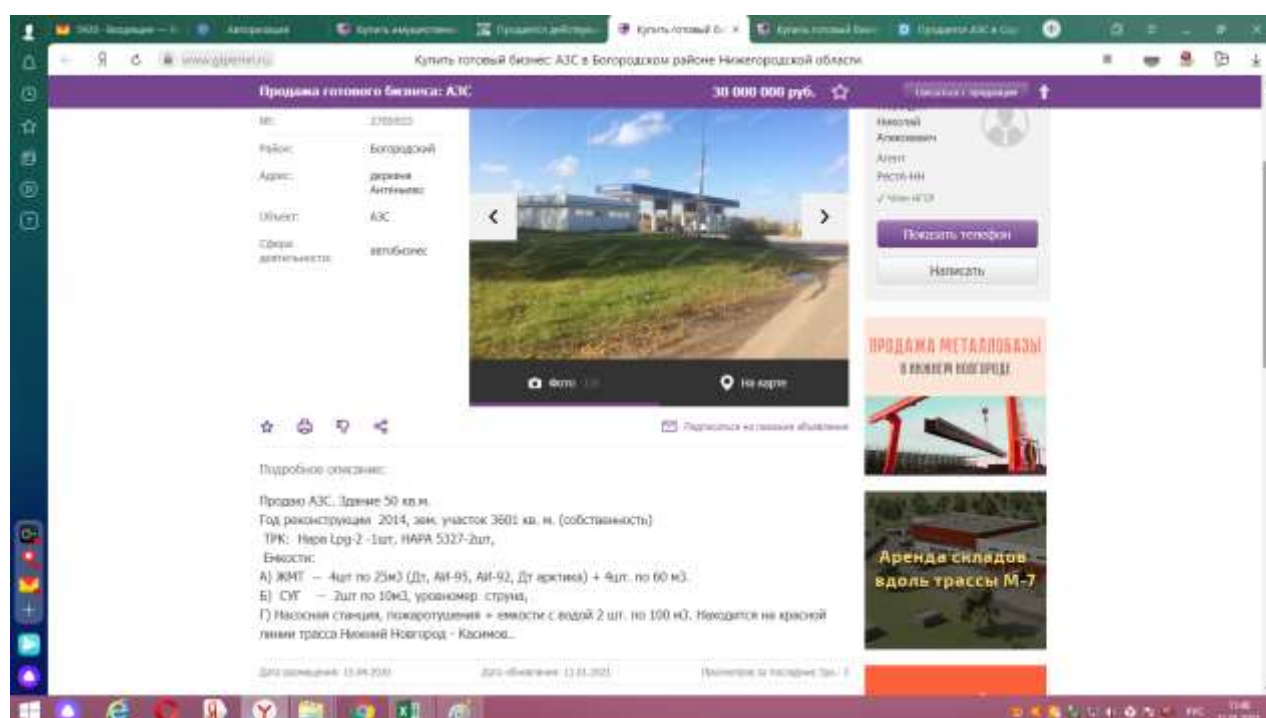
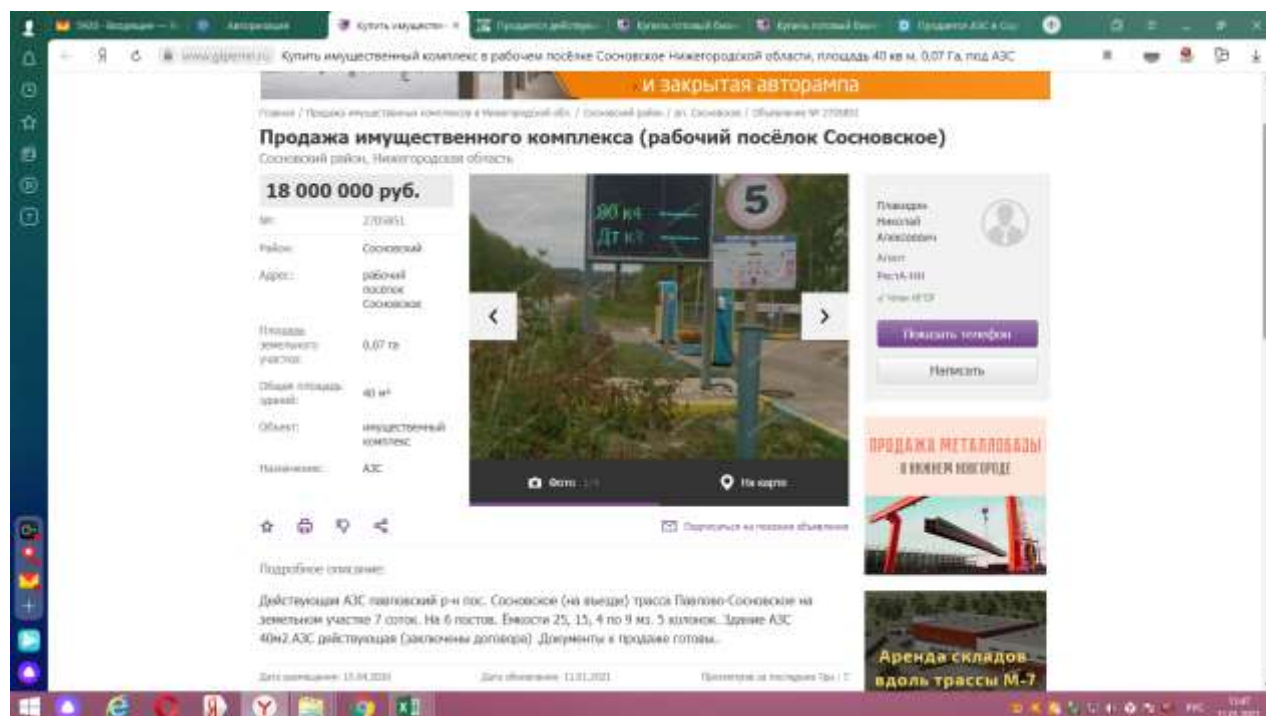
(подпись, М.П.)

Зимарева Валентина Владимировна
(подпись, фамилия)

https://rosreestr.gov.ru/wps/PK_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 22/22

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Информация, полученная в режиме открытого доступа в сети Интернет



Купить готовый бизнес: АЗС в Московском районе Нижнего Новгорода

Продажа готового бизнеса: АЗС

Московский район, Нижний Новгород

22 000 000 руб.

Мп: 2671777
Район: Московский
Адрес: ул. Буряковская, д. 2а
Объект: АЗС
Сфера деятельности: автобизнес

Александр Соборенкин
Показать телефон
Написать

ПРОДАЖА МЕТАЛЛОБАЗЫ
В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

REALTY 2021
онлайн-консультация
СЛУЖБА РАСТОРЖЕНИЯ
ЛИЗИНГА НЕДВИЖИМОСТИ
10.02.2021
ПОСМОТРЕТЬ

Подобное описание:

Автозаправочный комплекс – АЗС №17 по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Московский район, ул. Буряковская, д.2.

Автозаправочный комплекс состоит из:

1. Отдельно стоящего одноэтажного здания автозаправочной станции (насосов), площадь: общая 50,60 кв.м., литер Б, этажность 1, условный номер объекта 52:18:02-00-0000-03986-6 (регистрация права собственности: №52-01-02-36:02-1998 от 07.08.1998 г.);
2. земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; под автозаправочную станцию и благоустройство прилегающей территории, площадью 3365 кв.м., кадастровый номер 52:18:02-00-05-0002 (аренда, регистрация №52-01/02-11/2000-383 от 21.12.2000 г., срок: с 21.12.2000 г. по 13.09.2048 г.);
3. открытый металлический навес над топливораздаточными колоннами площадью 359,00 кв.м.;
4. подмеды и стояночные площадки для автотранспорта на территории АЗС, площади асфальтового покрытия 2770 кв.м.;
5. ограждение: площадью 102,35 п.м.;
6. резервуарный парк в количестве 7 единиц (надземные и подземные, состоящие рабочие);
7. топливораздаточные колонны в количестве 8 единиц.

Стоимость продажи – 22 миллиона рублей.

Торг уместен

Дата размещения: 29.11.2020 Дата обновления: 11.01.2021 Просмотр из истории Торг: 18

Подобное описание:

Автозаправочный комплекс – АЗС №17 по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Московский район, ул. Буряковская, д.2.

Автозаправочный комплекс состоит из:

1. Отдельно стоящего одноэтажного здания автозаправочной станции (насосов), площадь: общая 50,60 кв.м., литер Б, этажность 1, условный номер объекта 52:18:02-00-0000-03986-6 (регистрация права собственности: №52-01-02-36:02-1998 от 07.08.1998 г.);
2. земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; под автозаправочную станцию и благоустройство прилегающей территории, площадью 3365 кв.м., кадастровый номер 52:18:02-00-05-0002 (аренда, регистрация №52-01/02-11/2000-383 от 21.12.2000 г., срок: с 21.12.2000 г. по 13.09.2048 г.);
3. открытый металлический навес над топливораздаточными колоннами площадью 359,00 кв.м.;
4. подмеды и стояночные площадки для автотранспорта на территории АЗС, площади асфальтового покрытия 2770 кв.м.;
5. ограждение: площадью 102,35 п.м.;
6. резервуарный парк в количестве 7 единиц (надземные и подземные, состоящие рабочие);
7. топливораздаточные колонны в количестве 8 единиц.

Стоимость продажи – 22 миллиона рублей.

Торг уместен

Дата размещения: 29.11.2020 Дата обновления: 11.01.2021 Просмотр из истории Торг: 18

Склады классов А и В

Свободные площади от 1 000 до 7 000 кв.м

Высота потолков от 8 до 12 м

ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ГОРОДА

ПЛОЩАДИ ОТ 300 ДО 5 000 М²

СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА КОМНАТ

Продается АЗС в Сормовском районе - Нижний Новгород

Купить бизнес в Нижнем Новгороде - Автозаправки АЗС - АЗС в Сормовском районе

АЗС в Сормовском районе

26 дней
817 просмотров

Описание Доходы Расходы Доп. информация Комментарии (0)

Описание

Продается готовый бизнес - действующая АЗС в Нижнем Новгороде (Сормовский район, недалеко от центра Сормова). В собственности: объект АЗС (операторная 54 кв.м.), земельный участок 1403 кв. м., резервуарный парк - 5 емкостей под ЖМТ (по 25 куб.м). Продажи от собственника, возможен торг.

Доходы

Чистые прибыли: 0 Р / мес.⁺
Среднемесячные обороты: 0 Р / мес.⁺
Окупаемость: 0 мес.⁺

Расходы

Среднемесячные расходы: 0 Р / мес.⁺
Фонд з/п: 0 Р / мес.⁺

14 900 000 руб.

Прибыль: 0 Р / мес.⁺
Окупаемость: 0 мес.⁺
Среднемесячные обороты: 0 Р / мес.⁺
Среднемесячные расходы: 0 Р / мес.⁺
Доля: 100%
Город: Нижний Новгород
Категории: Транспортный бизнес / Автозаправки, АЗС

Купить земельный участок 0,1 га Промышленного назначения в Нижнем Новгороде

Продажа земельного участка под коммерческое использование

Канавинский район, Нижний Новгород

2 750 000 руб.

№: 2615002
Район: Канавинский
Улицы: ш. Московское
Назначение: Промышленного назначения
Площадь участка: 0,1 га



Подробное описание:

Канавинский район, Московское шоссе. Земельный участок на Московском шоссе у д.3046, красная линия. Идеально под автосервис, автомойку и т.д. Номер объекта: #5567769/1813. Арт. 6742431. Помощь в оформлении ипотеки: быстрое рассмотрение заявки, снижение процентной ставки. Юридическое сопровождение сделки. Весь комплекс услуг по покупке квартиры в режиме одного окна (страховка, оценка, выездная регистрация, военная ипотека, материнский капитал, подбор новостроек). Деятельность агентства застрахована.

Дом 304 на ш. Московское

