

ОТЧЕТ № 01-7/2021

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

Объект оценки:

- доля, составляющая 50% от уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «АЗС №21», сокращенное наименование ООО «АЗС №21», зарегистрированного в соответствии с законодательством РФ по адресу: 603033 г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 33, пом. 1, ОГРН 1145260015493 от 23.10.2014г., ИНН 5260398760, КПП 526001001, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

Дата проведения оценки: 25.12.2020г.

Дата составления отчета: 22.01.2021г.

Заказчик: ООО «Терминал»

Исполнитель: ООО "Агентство Управления Активами"



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

Конкурсному управляющему Общества с ограниченной ответственностью «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 доли в уставном капитале юридического лица, по состоянию на 25.12.2020 года, для возможной продажи объектов в ходе процедуры конкурсного производства.

Расчеты производились с 25.12.2020г. по 22.01.2021г.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 25.12.2020 года.

В процессе оценки мы использовали в своем анализе ретроспективную информацию о финансовом состоянии и деятельности юридических лиц, предоставленную ЗАКАЗЧИКОМ. Мы полагались на эти данные без их проверки и подтверждения. Как часть настоящего исследования, мы не проводили аудиторской проверки, обзора и пересчета этих данных. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Вывод о рыночной стоимости представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над Компанией и др.) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Наше определение рыночной стоимости также подразумевает, что оплата происходит либо в денежной форме, либо в ее эквиваленте. Тем не менее, в ряде случаев покупатель старается договориться о цене на условиях, допускающих выплаты в не денежных формах. Типичны сделки, когда условия сделки предполагают продажу в кредит (фактическое финансирование за счет продавца) или возмещение стоимости покупателем в форме нематериальных активов ("ноу-хау", доступ на рынки, технологии и пр.), что приводит к изменению продажной цены.

В соответствии с основными принципами оценки собственности, мы являемся полностью независимыми от менеджмента и владельцев оцениваемых юридических лиц. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки.

Характеристики оцениваемых объектов и 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 и ограничения. Расчеты проведены в соответствии с нормативными документами по оценке стоимости права

собственности, иных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении ценных бумаг, паев, долей (вкладов) в уставных (складочных) капиталах, а также предприятий как имущественных комплексов, действующими на территории Российской Федерации.

В результате анализа и расчетов оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, для возможной продажи объектов в ходе процедуры конкурсного производства, по состоянию на 25.12.2020 года составляет (округленно):

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость
Доля, составляющая 50% от уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «АЗС №21», сокращенное наименование ООО «АЗС №21», зарегистрированного в соответствии с законодательством РФ по адресу: 603033 г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 33, пом. 1, ОГРН 1145260015493 от 23.10.2014г., ИНН 5260398760, КПП 526001001, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек	1 579 000 руб. (Один миллион пятьсот семьдесят девять тысяч рублей)

Без письменного согласия ООО "Агентство Управления Активами" настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в отчете.

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

Благодарим Вас за возможность оказания услуги для Вашего предприятия.

С уважением,

Генеральный директор
ООО "Агентство Управления Активами"



/ Р.С. Чуланов /

Содержание:

	Стр.
1. Введение	5
2. Задание на оценку	5
3. Основные факты и выводы.....	6
4. Заявление о соответствии	7
5. Допущения, на которых должна основываться оценка	7
6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
6.1. Сведения о Заказчике оценки	8
6.2. Сведения об Оценщике	8
6.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	9
7. Применяемые стандарты оценочной деятельности, нормативные документы и их обоснование	10
8. Используемые термины и определения.....	10
9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	12
10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	12
11. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.....	13
12. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
13. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	14
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	14
13.1.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ	14
13.1.2. Обзор общеэкономической ситуации в регионе	16
13.3. Анализ рынка объекта оценки	17
14. Информация о компании.....	18
14.1. Данные о фирменном наименовании компании	18
14.2. Сведения об уставном капитале компании	18
14.3. Основная хозяйственная деятельность компании.....	19
14.4. Сведения об учредителях, владеющих не менее чем 5 процентов уставного капитала Общества.....	19
15. Обоснование методов определения стоимости объекта оценки	19
16. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	21
17. Итоговое заключение о стоимости	25
18. Источники информации	26
19. Приложение №1	27
20. Приложение №2	50
21. Приложение №3	55
22. Приложение №4	80

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	603155, г. Нижний Новгород, ул. Горького, дом 260, офис 820
Телефон, факс	т./ф.: (8312) 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

Объекты оценки (данные об объектах оценки)	- доля, составляющая 50% от уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «АЗС №21», сокращенное наименование ООО «АЗС №21», зарегистрированного в соответствии с законодательством РФ по адресу: 603033 г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 33, пом. 1, ОГРН 1145260015493 от 23.10.2014г., ИНН 5260398760, КПП 526001001, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Полное право собственности
Заказчик оценки	ООО «Терминал» (ИНН 5260072870 ОГРН 1025201524875 от 13.09.2002г.)
Собственник объекта оценки	ООО «Терминал» (ИНН 5260072870 ОГРН 1025201524875 от 13.09.2002г.)
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в настоящем задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.
Предполагаемое	Результаты оценки могут быть использованы для

использование результатов оценки	возможной продажи объектов в ходе процедуры конкурсного производства.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	25.12.2020г.
График выполнения работы	Расчеты производились с 25.12.2020г. по 22.01.2021г.
Дата составления отчета	22.01.2021г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Приводятся в пункте 5 настоящего Отчёта
Валюта оценки	Российский рубль
Форма отчета	Письменная

3. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- доля, составляющая 50% от уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «АЗС №21», сокращенное наименование ООО «АЗС №21», зарегистрированного в соответствии с законодательством РФ по адресу: 603033 г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 33, пом. 1, ОГРН 1145260015493 от 23.10.2014г., ИНН 5260398760, КПП 526001001, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 24-1/2020 от 17.11.2020г.	
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 01-7/2021 от 22.01.2021г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	доля, составляющая 50% от уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «АЗС №21», сокращенное наименование ООО «АЗС №21», зарегистрированного в соответствии с законодательством РФ по адресу: 603033 г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 33, пом. 1, ОГРН 1145260015493 от 23.10.2014г., ИНН 5260398760, КПП 526001001, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек	
	Применяемые подходы к оценке	Результат, руб.
	Затратный	1 579 000
	Доходный	не применялся
	Сравнительный	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	1 579 000 руб. (Один миллион пятьсот семьдесят девять тысяч рублей)	
Ограничения и пределы использования результатов оценки	- мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.	
	- настоящий отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. Результаты и содержание отчета достоверны только для указанной цели оценки.	
	- содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства Оценщиков перед третьей стороной исключены.	
	- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что имущество должно перейти из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.	

	- Оценщик не обязан на основании Отчета об оценке предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, за исключением случаев, когда предметом судебного разбирательства является достоверность (действительность) Отчета об оценке. - рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
--	--

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 ограничений и допущений, 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 предопределенной 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 со ст. 12 Федерального Закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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.

- Оценщик исходил из допущения, что на дату оценки объект является собственностью учредителя, а указанное право не имеет ограничений (обременений).

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

- При проведении оценки используются данные предоставленные Заказчиком, а также данные полученные Оценщиком из открытых источников. Однако при определении рыночной стоимости акций/долей для возможного вступления в права наследования, Оценщик действует в условиях ограниченной информации в силу отсутствия обязанности общества предоставлять Заказчику, не являющемуся акционером/учредителем, какую-либо документацию по деятельности общества.

- 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.

- Ретроспективные данные о финансово-хозяйственной деятельности эмитента объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценщик не производил проверки соответствия этой информации действительности.

- 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.

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

6.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Терминал»
Сокращенное наименование	ООО «Терминал»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1025201524875 от 13.09.2002г.
Реквизиты:	ИНН 5260072870

6.2. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора с юридическим лицом (оценочной организацией – исполнителем), представлены в таблице "Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора"

В рамках настоящего отчета оценку производила

Чернова Оксана Андреевна - оценщик ООО "Агентство Управления Активами"

Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

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.

Реквизит	Значение
	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 бизнеса" №008756-3 от 04.04.2018г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности 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.

6.3. 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.

7. Применяемые стандарты оценочной деятельности, нормативные документы и их обоснование

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.
- 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 бизнеса (ФСО N 8)" от 01 июня 2015 года N 326.
- Приказа Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО N 11)" от 22 июня 2015 года N 385.

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.

8. 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 рамках каждого их подходов, представлено в соответствующих главах Отчета.

9. 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.

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

Наименование информации	Источник получения информации
Анализ рынка объекта оценки	https://www.economy.gov.ru/material/file/74212534a6f8e50e3be3c54916792094/201120_.pdf https://www.ryazangov.ru/ryazan/socio_economic/main/ https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/545-statistika-rynochnykh-tsen-azs-avtozapravok
Корректирующие коэффициенты	- Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденный совместным приказом Минфина РФ № 10н и ФКЦБ РФ № 03-6/пз от 29 января 2003 г.

	- Яскевич Е.Е.: "Анализ факторов, обуславливающих ведение скидок и надбавок для оцениваемых пакетов акций (долей)" - Козырь Ю.В. Особенности оценки бизнеса и реализации концепции VBM/ Козырь Ю.В. – М.: ИД Квинто-Консалтинг, 2006. – 285 с. - 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	www.avito.ru, www.gipernn.ru

11. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

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

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

Объектом настоящей оценки является:

- доля, составляющая 50% от уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «АЗС №21», сокращенное наименование ООО «АЗС №21», зарегистрированного в соответствии с законодательством РФ по адресу: 603033 г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 33, пом. 1, ОГРН 1145260015493 от 23.10.2014г., ИНН 5260398760, КПП 526001001, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Информация о текущем использовании объекта оценки – использование по прямому функциональному назначению.

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 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

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

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.

Падение индекса производства в обрабатывающей промышленности, как сообщалось ранее, составило 9,5%: нарастить объемы в 2020 году удалось лишь в пищевом (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%.

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

Одновременно с этим росли и потребительские цены: в продовольственном сегменте инфляция составила 3,5%, наиболее существенно подорожали крупа 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:

По мнению Оценщика, на дату оценки, существует стабильно устойчивая политическая и социально-экономическая ситуация в регионе местоположения объекта оценки, умеренные политические и финансовые риски, делают регион умеренно привлекательным для инвесторов.

13.3. Анализ рынка объекта оценки

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. * [i]
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

14. Информация о компании

14.1. Данные о фирменном наименовании компании

Организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АЗС №21»
Сокращенное наименование	ООО «АЗС №21»
Место нахождения	603033 г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 33, пом. 1
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1145260015493 от 23.10.2014г.
Реквизиты	ИНН 5260398760, КПП 526001001

14.2. Сведения об уставном капитале компании

Размер уставного капитала общества составляет 20 000 руб. (Двадцать тысяч рублей). Уставный капитал общества составляется из номинальной стоимости долей его участников. Действительная стоимость доли участника общества соответствует части стоимости чистых активов общества, пропорциональной размеру его доли.

14.3. Основная хозяйственная деятельность компании

Основными видами деятельности общества являются: Торговля розничная моторным топливом в специализированных магазинах; торговля оптовая твердым, жидким и газообразным топливом и подобными продуктами; торговля оптовая неспециализированная; деятельность по складированию и хранению; аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

14.4. Сведения об учредителях, владеющих не менее чем 5 процентов уставного капитала Общества

1.

ФИО: **Викулов Дмитрий Владиславович**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **50,0%**

2.

ООО «Терминал»

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **50,0%**

15. Обоснование методов определения стоимости объекта оценки

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода: затратный, сравнительный и доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход в данной работе применялся как основополагающий.

Сравнительный подход (рыночный метод прямого сравнительного анализа продаж)

В рыночном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную цену продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного метода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, проданным или предлагаемым на рынке.

Трудность в использовании рыночного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

По причине отсутствия достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация сравнительный подход в данной работе не применялся.

Доходный подход

Доходный подход (Income Approach) определяется как общий способ определения оценочной стоимости предприятия, доли акционеров в капитале предприятий или ценных бумаг, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов.

Другими словами, инвестор приобретает активы на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от их коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Причем, данное положение распространяется практически на все виды активов, начиная с недвижимости и оборудования и заканчивая коммерческими предприятиями, банками, ценными бумагами и так далее.

Также следует отметить, что доходный подход определяется как общий способ определения рыночной стоимости предприятия, доли акционеров в капитале предприятий или ценных бумаг, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов. Примерами методов, применяемых в рамках доходного подхода, являются:

- метод капитализации прибыли;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Согласно п. 21 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. Таким образом, учитывая вышесказанное, особенности деятельности и отрасли рассматриваемой Компании, оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода в настоящем отчете.

Выбор методов оценки

Оценка стоимости имущества несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации.

Для определения рыночной стоимости объекта настоящей оценки, Оценщик использовал один подход:

- Затратный подход или Подход на основе активов (Asset Based Approach).

16. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход или **Подход на основе активов (Asset Based Approach)** представляет собой общий способ определения стоимости бизнеса и/или акций, в рамках которого используются один или более методов, основанных непосредственно на исчислении рыночной стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

В рамках затратного подхода оценщик применил метод накопления активов (метод скорректированных чистых активов NAV – Net Asset Value).

Балансовая стоимость редко адекватно отражает стоимость чистых активов. Тем не менее, баланс представляет на определенную дату информацию о видах и размерах активов, использованных бизнесом (вложенные фонды), и компенсирующие их обязательства по отношению к кредиторам и владельцам (полученные фонды), в силу чего является исходной точкой для оценки бизнеса на основе активов.

Процедура определения стоимости бизнеса на основе активов включает в себя, как правило, следующие шаги:

- Подготовка баланса на дату оценки.
- Оценка материальной собственности (недвижимости, сооружений, машин и оборудования, инструментов) по рыночной стоимости.
- Выявление и оценка нематериальных активов.
- Перевод финансовых активов в чистую реализуемую стоимость.
- Перевод обязательств в текущую стоимость.
- Внесение учетных поправок и подготовка скорректированного баланса.
- Определение стоимости собственного капитала как разности между совокупной стоимостью активов и текущей стоимостью обязательств.

Стоимость собственного капитала (СК) рассчитывается как разность между обоснованной рыночной стоимостью совокупных активов (А) и текущей стоимостью всех обязательств (ТО) за исключением доходов будущих периодов (ДБП).

Единственным нормативным документом, регламентирующим порядок расчета величины чистых активов, является Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденный совместным приказом Минфина РФ № 10н и ФКЦБ РФ № 03-6/пз от 29 января 2003 г.

Согласно п. 3 Порядка в состав активов, принимаемых к расчету чистых активов, включаются:

- Нематериальные активы;
- Основные средства;
- Незавершенное строительство;
- Доходные вложения в материальные ценности;
- Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, кроме фактических затрат по выкупу собственных акций у акционеров;
- Прочие внеоборотные активы, включая величину отложенных налоговых активов;
- Запасы;
- НДС по приобретенным ценностям;
- Дебиторская задолженность, кроме задолженности участников по взносам в УК;

- Денежные средства;
- Прочие оборотные активы.

В соответствии с п. 4 Порядка в состав пассивов, принимаемых к расчету чистых активов, включаются:

- Долгосрочные обязательства по займам и кредитам;
- Прочие долгосрочные обязательства, включая величину отложенных налоговых обязательств и суммы созданных резервов в связи с условными обязательствами и с прекращением деятельности;
- Краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- Кредиторская задолженность;
- Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- Резервы предстоящих расходов;
- Прочие краткосрочные обязательства.

Для целей и задач настоящей оценки, с учетом введенных допущений и ограничений, оценщик провел агрегирование бухгалтерской отчетности ООО «АЗС №21» по состоянию на 30.09.2020г.

Определение скидки за неконтрольный характер оцениваемой доли

В большинстве исследований российских оценщиков, посвященных расчету надбавки на контрольный характер, описаны алгоритмы определения поправок на основе анализа структуры акционерного (уставного) капитала. В целом в практике российской оценки бизнеса надбавки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

- 1) Экспертно - на основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала;
- 2) Нормативно - на основе Постановления Правительства РФ от 31 мая 2002 г. № 369. "Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества";
- 3) Статистически - на основе изучения и обобщения информации о реальных сделках с компаниями за определенный период.

Статистический метод определения надбавки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций и долями компаний, поэтому является наиболее точным.

Для определения надбавки на контрольный характер Оценщик использовал результаты исследования, освещенные в статье "Анализ факторов, обуславливающих ведение скидок и надбавок для оцениваемых пакетов акций (долей)"⁴. Для проведения исследований по выявлению зависимости величины надбавки на контрольный характер или премии за контроль в зависимости от значимости пакета акций/доли анализировались данные по продаже пакетов/долей российских предприятий.

Для анализа были использованы данные:

- по продажам пакетов акций в РФФИ (сборники "Реформа") в 2002...2003 гг., по которым у автора имелась полная прямая информация;
- по продажам пакетов акций (долей), по которым у автора имелась косвенная информация (наличие отчета об оценке), полученная через связевые каналы;

⁴ - к.т.н. Яскевич Е.Е.: "Анализ факторов, обуславливающих ведение скидок и надбавок для оцениваемых пакетов акций (долей)"

• по продажам пакетов акций (долей), по которым у автора имелась косвенная информация (наличие общих данных), полученная по сети Интернет.

На основании полученных данных определены ориентировочные диапазоны надбавок и скидок для различных удельных весов пакетов акций (долей).

Диапазоны надбавок и скидок для различных удельных весов пакетов акций (долей)

Удельный вес пакета/доли	Скидка (-) Надбавка (+)	Минимальная	Средняя	Максимальная
0+	Скидка	- 0,39	- 0,56	- 0,74
0,05	Скидка	- 0,33	- 0,50	- 0,68
0,10	Скидка	- 0,27	- 0,47	- 0,67
0,15	Скидка	- 0,21	- 0,38	- 0,56
0,20	Скидка	- 0,16	- 0,26	- 0,36
0,25	Скидка	- 0,12	- 0,22	- 0,33
0,30	Скидка	- 0,09	- 0,20	- 0,30
0,35	Скидка	- 0,06	- 0,16	- 0,27
0,40	Скидка	- 0,04	- 0,12	- 0,21
0,45	Скидка	- 0,02	- 0,06	- 0,10
0,50-	Скидка	0	0	0
0,50+	Надбавка	0,26	0,32	0,72
0,55	Надбавка	0,24	0,36	0,48
0,60	Надбавка	0,22	0,29	0,36
0,65	Надбавка	0,19	0,26	0,33
0,70	Надбавка	0,16	0,24	0,31
0,75	Надбавка	0,12	0,20	0,29
0,80	Надбавка	0,08	0,14	0,19
0,85	Надбавка	0,04	0,06	0,09
0,90	Надбавка	0,01	0,02	0,03
0,95	Надбавка	0	0	0
1,00-	Надбавка	0	0	0

В данном случае скидка за неконтрольный характер для доли, составляющей 50% от уставного капитала не применяется.

Баланс ООО «АЗС №21», скорректированный в соответствии с рекомендациями Минфина РФ и ФКЦБ, на основании выполненных расчетов, представлен в следующей таблице:

№ п/п	Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	Балансовая стоимость на 30.09.2020г. [тыс.руб.]	Балансовая стоимость на 25.12.2020г. [тыс.руб.]
I.	Активы			
1	Материальные оборотные активы	1150	3 082	2 437
2	Нематериальные, финансовые и другие активы	1170	0	0
3	Запасы	1210	0	0
4	Финансовые и другие оборотные активы	1230	1 324	1 298
5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12	12
6	Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 1 - 5)		4 417	3 747
II.	Пассивы			

7	Долгосрочные заемные средства	1410	0	0
8	Краткосрочные заемные средства	1510	0	0
9	Кредиторская задолженность	1520	590	590
10	Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 7-9)		590	590
11	Стоимость чистых активов общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр. 6) минус итог пассивы, принимаемые к расчету (стр. 10))		3 828	3 157

Оценка активов и обязательств Компании

Основные средства

Расчет рыночной стоимости объектов основных средств, приведен в Приложении "Расчет рыночной стоимости основных средств" в Приложении к настоящему отчету.

По результатам данных расчетов на 25.12.2020г. рыночная стоимость основных средств компании составила **2437 тыс. руб.**

Дебиторская задолженность

Балансовая стоимость дебиторской задолженности составляет 1324 тыс. руб. Согласно информации Заказчика, просроченная задолженность отсутствует.

Дальнейшая корректировка данной статьи баланса производилась с учетом дисконта 2%, потому что нельзя исключать при оценке дебиторской задолженности непредвиденных обстоятельств: неприятностей с дебитором, задержка оплаты, связанная с банком или налоговыми органами и т.д. (Козырь Ю.В. Особенности оценки бизнеса и реализации концепции VBM/ Козырь Ю.В. – М.: ИД Квинто-Консалтинг, 2006. – 285 с.). Скорректированная дебиторская задолженность составила **1298 тыс. руб.**

Денежные средства

Денежные средства при оценке активов по определению отражаются без корректировки и составляют **12 тыс. руб.**

Уставный капитал

Уставный капитал отражен без корректировок.

Краткосрочные обязательства

Краткосрочные обязательства представлены кредиторской задолженностью.

Кредиторская задолженность учтена в балансе без корректировок, так как, по информации менеджмента Компании, оцениваемое предприятие намерено полностью и в установленные договорные сроки выполнить все свои договорные обязательства.

Таким образом, на основании выполненного анализа и произведенных расчетов, рыночная стоимость 100%-ого участия в уставном капитале ООО «АЗС №21», рассчитанного с использованием затратного подхода, основанного на методе чистых активов, по состоянию на 25.12.2020г. составляет 3 157 000 (Три миллиона сто пятьдесят семь тысяч) рублей.

Оценка доли в уставном капитале компании, по которой предварительно определена обоснованная рыночная стоимость, осуществляется согласно следующему алгоритму:

- стоимость 100% участия в уставном капитале компании в целом уменьшается пропорционально размеру оцениваемой доли;
- внесение поправки с учетом степени контроля над компанией

Расчет доли, пропорциональной объекту оценки

Общее количество долей в уставном капитале составляет 100%, то есть пропорциональная доля в стоимости для оцениваемой доли от уставного капитала составит округленно:

$$PC = 3\,157\,000 * 0,5 = 1\,579\,000 \text{ руб.}$$

17. Итоговое заключение о стоимости

В процессе проведения соответствующих расчетов, определена рыночная стоимость объектов оценки.

Таким образом, **рыночная стоимость объектов оценки, для возможной продажи объектов в ходе процедуры конкурсного производства, по состоянию на 25.12.2020 года составляет:**

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно)
Доля, составляющая 50% от уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «АЗС №21», сокращенное наименование ООО «АЗС №21», зарегистрированного в соответствии с законодательством РФ по адресу: 603033 г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 33, пом. 1, ОГРН 1145260015493 от 23.10.2014г., ИНН 5260398760, КПП 526001001, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек	1 579 000 руб. (Один миллион пятьсот семьдесят девять тысяч рублей)

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, ограничений и пределов применения полученной итоговой стоимости.

Оценщик
ООО "Агентство Управления Активами"

 /О.А. Чернова/

18. Источники информации

Нормативные документы

1. ФЗ РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 года № 297.
3. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 мая 2015 года N 298.
4. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 мая 2015 года N 299.
5. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" от 25 сентября 2014 года N 611.
6. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)" от 01 июня 2015 года N 326.
7. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО N 11)" от 22 июня 2015 года N 385.

Специальная литература

8. Бернштейн Л.А. Анализ финансовой отчетности: теория, практика и интерпретация: Пер. с англ./Научн. ред. перевода чл.-корр. РАН И.И. Елисеева. Гл. редактор серии проф. Я.В.Соколов.- М.: Финансы и статистика, 1996.- 624с.: ил.- (Серия по бухгалтерскому учету и аудиту).
9. Бертонеш М., Найт Р. Управление денежными потоками. – СПб.: Питер, 2004. – 240 с.: ил.
10. Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент: Полный курс: В 2-х т./ Пер. с англ. под ред. В.В.Ковалева. СПб.: Экономическая школа, 1998.
11. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб.пособие для вузов.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.- 720с.
12. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2003. – 416 с.: ил.
13. Козырь Ю.В. Особенности оценки бизнеса и реализации концепции VBM/ Козырь Ю.В. – М.: ИД Квинто-Консалтинг, 2006. – 285 с.
14. Коласс Б. Управление финансовой деятельностью предприятия. Проблемы, концепции и методы: Учебн. пособие/ Пер. с франц. под ред. проф. Я.В.Соколова.- М.: Финансы, ЮНИТИ, 1997.- 576с.
15. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.- 512с.: ил.
16. Ричард Брейли, Стюарт Майерс. Принципы корпоративных финансов: Пер. с англ.- М.: ЗАО "Олимп-Бизнес", 1997.- 1120с.
17. Стоимостный анализ предприятия и оценка бизнеса. М.: Школа профессиональной оценки и экспертизы собственности МИПК Российской экономической академии им.Г.В. Плеханова, 1997.- 171с.
18. Уолш К. Ключевые показатели менеджмента: Как анализировать, сравнивать и контролировать данные, определяющие стоимость компании: Пер. с англ.- 2-е изд. – М.: Дело, 2001.- 360с.
19. Уэст Томас Л., Джонс Джефри Д. "Пособие по оценке бизнеса", - М.: ИД Квинто-Консалтинг, 2003.
20. Хелферт Э. Техника финансового анализа / Пер. с англ. под ред. Л.П.Белых.- М.: Аудит, ЮНИТИ, 1996.- 663с.
21. Профессиональный научно-практический журнал "Вопросы оценки", 1997 - 2020гг.

Документы и информация, предоставленные Заказчиком

22. Бухгалтерская отчетность ООО «АЗС №21» на 30.09.2020г. форма № 1,2
23. Акт инвентаризации финансовых вложений ООО «Терминал»
24. Расшифровки строк бухгалтерского баланса
25. Выписка из ЕГРЮЛ
26. Свидетельства о праве собственности на АЗС и земельные участки.
27. Технический паспорт на АЗС
28. Решение АС Нижегородской области по делу № А43-6815/2020 от 03.06.2020г.

19. Приложение №1

Расчет рыночной стоимости основных средств Общества

Фотоиллюстрации объектов



Объект оценки представлен комплексом движимого и недвижимого имущества АЗС, в том числе:

- контейнерная АЗС, общей площадью 8,1 кв.м., состоящая из контейнера управления (здание операторской), контейнера хранения топлива (2 резервуара по 9 куб.м.), резервуара сбора ливнестоков (25 куб.м.), твердого покрытия площадки и земельного участка, общей площадью 709 кв.м. В ведомости основных средств эта позиция числится под наименованием АЗС Федурино 21, 000000607.

Также в ведомости ОС числится земельный участок, общей площадью 1138 кв.м. и прочее оборудование.

Основные средства представлены следующими объектами:

Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
Терминал Wallmount, 000000715	582 915,25	16.12.2017
Емкость металлическая, 000000383	10 000,00	22.04.2016
Емкость металлическая, 000000384	10 000,00	22.04.2016
Емкость металлическая, 000000385	15 000,00	22.04.2016
Благоустройство территории, 000000014	300 000,00	22.04.2016
Здание операторской, 000000078	840 000,00	22.04.2016
Кондиционер McQuay 10G, 000000135	20 000,00	22.04.2016
Контроллер с ПМО и индикацией, 000000138	20 000,00	22.04.2016
Система видеонаблюдения, 000000248	30 000,00	22.04.2016
Технологическое оборудование (трубопровод), 000000281	50 000,00	22.04.2016
Трансформаторная подстанция, 000000289	340 000,00	22.04.2016
Резервуарное оборудование, 000000414	610 000,00	22.04.2016
ТРК Топаз-211-21-1000/00, 000000511	85 000,00	22.04.2016
Земельный участок Федурино 21, 000000606	1 600 000,00	22.04.2016
АЗС Федурино 21, 000000607	510 000,00	22.04.2016
Рекламное оформление, 000000608	40 000,00	22.04.2016
ТРК Топаз-611-11-1000/00, 000000609	15 000,00	22.04.2016
Емкость 52 куб.м., 000000462	15 000,00	22.04.2016

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 земельных участков 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.

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.

Описание	Местоположение	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Ссылка
Продаю земельный участок общей площадью 6346 кв.м. д.Неверово. Кадастровый номер 52:27:0100013:929, граничит с трассой М7. На участке есть электричество и газ среднего давления. Идеально под автосервис, стоянку, кафе, гостиницу и т.д..	Нижегородская обл., Чкаловский р-н, д. Неверово	5 000 000	6 300	794	https://www.gipernn.ru/prod/azha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-neverovo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2712895
Продается земельный участок площадью 3071 м2, вдоль трассы М7 на пересечении улиц Магистральная и Берёзовая. Коммерческое назначение участка: Строительство автосервиса, магазина автозапчастей, автомойки, кафе и магазина. Возможен торг, звоните	Нижегородская обл., Кстовский р-н, г. Кстово	5 200 000	3 071	1 693	https://nn.cian.ru/sale/commercial/246120134/
Продам землю под коммерческую деятельность на московской трассе м-7 Волга 356-й километр, удобное место расположения: въезд и выезд по светофору с любого направления следования. Подходит под строительство АЗС(рядом АЗС нет) автосервиса, кафе, гостиницы и т.п.	Нижегородская обл., Володарский р-н	3 500 000	6 800	515	https://www.avito.ru/novosmolinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot_promnaznacheniya_2055797642
Продажа земельного участка 30 соток на выезде из Дзержинска под торговлю, АЗС, объекты обслуживающего назначения Форма земельного участка прямоугольная: длина участка 70 м, ширина участка 42 м. Участок расположен на выезде из г. Дзержинска, имеет хорошую транспортную доступность и видимость с трассы. Других участков под строительство на въезде, выезде из Дзержинска, имеющих большой транспортный поток и близость жилых массивов - практически нет! Коммуникации: - электричество 50 кВт подведено (см. фото); - ТУ на газоснабжение, на водоснабжение и водоотведение получены. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, на данный момент находится в аренде.	Нижегородская обл., на выезде из г. Дзержинск	5 800 000	3 000	1 933	http://www.bo-nn.ru/offers/lot/prodazha_zemelnogo_uchastka_30_sotok_na_vyezde_iz_dzerzhinska/

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	4
Цена предложения	руб.		4 000 000	5 200 000	3 500 000	5 000 000
Общая площадь	м2	709,0	5 000,0	3 071,0	6 800,0	10 000,0
Единица сравнения						
Цена предложения	руб.		4 000 000	5 200 000	3 500 000	5 000 000
Цена за ед. площади	руб./м2		800	1 693	515	500
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)					
Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		800	1 693	515	500
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		800	1 693	515	500
Условия продажи/торг			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-27,1%	-27,1%	-27,1%	-27,1%
Скорректированная цена	руб./м2		583	1 234	375	365
Дата продажи (дата оценки)		Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		583	1 234	375	365
Местоположение		Нижегородская обл., Городецкий р-н, д. Федурино	Нижегородская обл., Кстовский р-н, с.В. Враг	Нижегородская обл., Кстовский р-н, г. Кстово	Нижегородская обл., Володарский р-н	Нижегородская обл., Богородский р-н, д. Крутец
Корректировка	отн.ед.		0,78	0,78	1,625	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		454,9	962,8	609,7	364,5
Статус населенного пункта		прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректировка	отн.ед.		1,000	0,630	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		454,9	606,2	609,7	364,5
Расположение относительно автомагистралей		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	отн.ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена	руб./м2		454,9	606,2	609,7	364,5
Физические характеристики						
Назначение/разрешенное использование		объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса

Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		454,9	606,2	609,7	364,5
Транспортная доступность (подъездные пути)		круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		454,9	606,2	609,7	364,5
Фактор масштаба (площадь)	м2	709,0	5 000,0	3 071,0	6 800,0	10 000,0
Корректировка	отн.ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		454,9	606,2	609,7	364,5
Инженерные коммуникации		электричество	электричество	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка на электричество	отн.ед.	есть	1	1,07	1,07	1,07
Корректировка на газоснабжение	отн.ед.	нет	1	1	1	1
Корректировка на водоснабжение	отн.ед.	нет	1	1	1	1
Итоговая корректировка на коммуникации	отн.ед.		1,000	1,070	1,070	1,070
Скорректированная цена	руб./м2		454,9	648,7	652,4	390,0
Асфальтирование ЗУ		есть	есть	нет	нет	нет
Корректировка	отн.ед.		0,870	1,149	1,149	1,149
Скорректированная цена	руб./м2		395,8	745,6	749,9	448,3
Выводы:						
Цена за ед. общей площади						
Ср. взвешенное	руб./м2			584,88		
Рыночная стоимость за ед. общей площади объекта оценки	руб./м2			584,9		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.			415 000,00		

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД						
Рыночный метод						
Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).						
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.		4 000 000	5 200 000	3 500 000	5 000 000
Общая площадь	м2	1 138,0	5 000,0	3 071,0	6 800,0	10 000,0
Единица сравнения						
Цена предложения	руб.		4 000 000	5 200 000	3 500 000	5 000 000
Цена за ед. площади	руб./м2		800	1 693	515	500
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)					
Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное

Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		800	1 693	515	500
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		800	1 693	515	500
Условия продажи/торг		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-27,1%	-27,1%	-27,1%	-27,1%
Скорректированная цена	руб./м2		583	1 234	375	365
Дата продажи (дата оценки)		Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20	Декабрь 20
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		583	1 234	375	365
Местоположение		Нижегородская обл., Городецкий р-н, д. Федурино	Нижегородская обл., Кстовский р- н, с.В. Враг	Нижегородская обл., Кстовский р- н, г. Кстово	Нижегородская обл., Володарский р-н	Нижегородская обл., Богородский р-н, д. Крутец
Корректировка	отн.ед.		0,78	0,78	1,625	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		454,9	962,8	609,7	364,5
Статус населенного пункта		прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректировка	отн.ед.		1,000	0,630	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		454,9	606,2	609,7	364,5
Расположение относительно автомагистралей		на удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	отн.ед.		0,76	0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена	руб./м2		347,2	462,8	465,4	278,2
Физические характеристики						
Назначение/разрешенное использование		объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса	объекты придорожного сервиса
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		347,2	462,8	465,4	278,2
Транспортная доступность (подъездные пути)		круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично	круглогодично
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		347,2	462,8	465,4	278,2
Фактор масштаба (площадь)	м2	1 138,0	5 000,0	3 071,0	6 800,0	10 000,0
Корректировка	отн.ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		347,2	462,8	465,4	278,2
Инженерные коммуникации		электричество	электричество	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка на электричество	отн.ед.	нет	0,935	1	1	1

Корректировка на газоснабжение	отн.ед.	нет	1	1	1	1
Корректировка на водоснабжение	отн.ед.	нет	1	1	1	1
Итоговая корректировка на коммуникации	отн.ед.		0,935	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		324,5	462,8	465,4	278,2
Асфальтирование ЗУ		нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка	отн.ед.		0,870	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		282,3	462,8	465,4	278,2
Выводы:			0,935	1	1	1
Цена за ед. общей площади						
Ср. взвешенное	руб./м2			372,2		
Рыночная стоимость за ед. общей площади объекта оценки	руб./м2			372,2		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.			424 000,00		

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 27,1% - максимальное 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

Статистический анализ данных рынка показывает, что цены на однородную недвижимость, расположенную в районах, которые относятся к разным группам, существенно отличаются. Отношение средних цен представлено в следующей таблице:⁵

Группа района	Районы	Средняя цена, отн. ед.
1	Борский, Кстовский, Арзамасский, г. Дзержинск	1,00
2	Богородский, Городецкий, Балахнинский, Павловский, Выксунский	0,78
3	Остальные	0,48

Местоположение – статус населенного пункта

⁵ - Журнал "Вопросы оценки" №4 2006г. статья "Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах"

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

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

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,31	1,28	1,34

Обратное значение коэффициента 1,31 – 0,76

Поправка на наличие инженерных коммуникаций

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	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	2,5-5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	5-10	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	>10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
		0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Асфальтирование земельного участка

Наименование коэффицента	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

Определение затрат на замещение (без учета износа) АЗС №21

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

(Федеральный стандарт оценки №1 “Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)”)

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

(Федеральный стандарт оценки №1 “Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)”)

В данном отчете стоимость объекта определяется по затратам на замещение. Затраты на замещение (до учета износа) определялись методом сравнительной единицы (1м куб, 1 п. м) аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Для расчета затрат на замещение (без учета износа) оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения. В нашем расчете единицей измерения служит 1 км сооружений.

Для определения величины затрат используется Сборники КО-Инвест « Сооружения городской инфраструктуры 2016».

Формула для расчета здания по сборнику Ко-Инвест:

$$BC = (BC_{\text{ан}} - K_{\text{п}}) \times O \times K_{\text{терр}} \times K_{\text{р}} \times K_{\text{о}} \times K_{\text{тек}} \times PP$$

где: - затраты на замещение оцениваемого объекта без учета износа, руб.;

BC

BC_{ан} - стоимость 1 удельной единицы объекта – аналога в уровне цен по состоянию на, 01.01.2016г. руб.;

K_п - Поправка на расхождения технических характеристик прочих элементов здания (выражается в рублях)

O - количество удельных единиц измерения

K_{терр} - Территориальный коэффициент (Сборник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», июль 2019г., №108);

K_р - коэффициент расхождения технических характеристик прочих элементов здания;

K_о - поправка на разницу в объеме объекта оценки и объекта-аналога согласно Сборника Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2016»

K_{тек} - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на дату оценки по сравнению с январем 2016г. (согласно «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. (124,571/106,277);

PP – прибыль предпринимателя (девелопера): необходимо учесть

предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта. Принимается в размере 1,081⁶

Расчет затрат на замещение без учета износа представлен в таблице.

⁶ На основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет затрат на замещение оцениваемых зданий и сооружений

Наименование		Сборник КО-Инвест	Стоимость по сборнику КО-Инвест, руб.	Ед. измерения	Кол-во единиц измерения	Кп	Ктерр	Кр	Ко	Ктек	ПП	Затраты на замещение (без учета износа), руб.
Контейнер управления	2010	Сборник КО-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры 2016" ru.ИЗ.12.001.0001	89 095	1 кв.м.	8,1	1	0,677	1	1	1,17213508	1,081	619 057
Контейнер хранения топлива	2010	Сборник КО-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры 2016" ru.ИЗ.12.010.0001	20 449	1 куб.м.	18	1	0,677	1	1	1,17213508	1,081	315 745
Резервуар сбора ливнестоков	2010	Сборник КО-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры 2016" ru.ИЗ.12.011.0003	18 237	1 куб.м.	25	1	0,677	1	1	1,17213508	1,081	391 098
Твердое покрытие площадки	2010	Сборник КО-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры 2016" ru.ИЗ.01.002.0001	264	1 кв.м.	557,2	1	0,677	1	1	1,17213508	1,081	126 185

Оценка накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального, экономического устаревания.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний износ.

Сумма всех видов износа составляет совокупный износ объекта недвижимости, который должен быть вычтен из величины затрат на его замещение (без учета износа) с целью определения рыночной стоимости зданий.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Интенсивность его зависит от качества строительно-монтажных работ, уровня эксплуатации здания, влияния климатических и других факторов окружающей среды.

Физический износ оценивается степенью износа, выраженной в процентах или его стоимостным выражением. Процент физического износа определяют следующими методами:

1) Путем обследования технического (эксплуатационного) состояния объекта в целом и его важнейших конструктивных элементов (частей, узлов) и определяется по формуле:

$$\Phi_3 = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * Li}{\sum_{i=1}^{i=n} Li}$$

Формула 1

где Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, законченной строительством, (согласно ВСН 53-86(р), Методике определения аварийности строений, разработанной институтом МосжилНИИпроект и экспертным путем)

Li – коэффициент, соответствующий доле стоимости замещения (без учета износа) отдельной конструкции, элемента или системы, законченной строительством, в общей стоимости замещения (без учета износа) здания или сооружения (данные по объектам-аналогам согласно УПВС)

2) Методом анализа физического состояния.

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 объектов⁷ (см. Таблицу).

⁷ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

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

3) По сроку службы.

$K_{из} = B_{эф}/B_{нор}$

где $B_{эф}$ - эффективный возраст
объекта оценки

$B_{нор}$ - нормативный срок службы

4) Методом разбивки.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ.

В целях данного Отчета физический износ определялся путем экспертных оценок физического состояния объектов. Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии, износ принимается на уровне максимального значения интервала соответствующего физического состояния.

Наименование		Затраты на замещение (без учета износа), руб.	Износ, %		Износ, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Контейнер управления	2010	619 057	60	0,6	371 434	247 623
Контейнер хранения топлива	2010	315 745	60	0,6	189 447	126 298
Резервуар сбора ливнестоков	2010	391 098	60	0,6	234 659	156 439
Твердое покрытие площадки	2010	126 185	60	0,6	75 711	50 474

Итог расчета с учетом земельного участка

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Контейнер управления	247 623
Контейнер хранения топлива	126 298
Резервуар сбора ливнестоков	156 439
Твердое покрытие площадки	50 474
Итого	580 834
Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 709 кв.м.	415 000
Итого комплекс	995 834

Определение рыночной стоимости прочих объектов основных средств

В данном отчете для расчета стоимости 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 ввода в эксплуатацию.

Таблица расчетов стоимости замещения ($S_{нов}$) 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.
Терминал Wallmount, 000000715	582 915,25	16.12.2017	89,269	106,256	1,19029002	693 838,21
Емкость металлическая, 000000383	10 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	11 902,90
Емкость металлическая, 000000384	10 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	11 902,90
Емкость металлическая, 000000385	15 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	17 854,35
Благоустройство территории, 000000014	300 000,00	22.04.2016	107,243	124,571	1,16157698	348 473,09
Здание операторской, 000000078	Учтено в расчете АЗС №21					
Кондиционер McQuay 10G, 000000135	20 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	23 805,80
Контроллер с ПМО и индикацией, 000000138	20 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	23 805,80
Система видеонаблюдения, 000000248	30 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	35 708,70
Технологическое оборудование (трубопровод), 000000281	50 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	59 514,50
Трансформаторная подстанция, 000000289	340 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	404 698,61
Резервуарное оборудование, 000000414	610 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	726 076,91
ТРК Топаз-211-21-1000/00, 000000511	85 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	101 174,65
Рекламное оформление, 000000608	40 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	47 611,60
ТРК Топаз-611-11-1000/00, 000000609	15 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	17 854,35
Емкость 52 куб.м., 000000462	15 000,00	22.04.2016	89,269	106,256	1,19029002	17 854,35

Определение величины износа

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа

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

Объекты 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.

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

Наименование	Снов., руб.	Износ, %	Износ, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Терминал Wallmount, 000000715	693 838,21	60,00	416 302,92	277 535,28
Емкость металлическая, 000000383	11 902,90	60,00	7 141,74	4 761,16
Емкость металлическая, 000000384	11 902,90	60,00	7 141,74	4 761,16
Емкость металлическая, 000000385	17 854,35	60,00	10 712,61	7 141,74
Благоустройство территории, 000000014	348 473,09	60,00	209 083,86	139 389,24
Здание операторской, 000000078	Учтено в расчете АЗС №21			
Кондиционер McQuay 10G, 000000135	23 805,80	60,00	14 283,48	9 522,32
Контроллер с ПМО и индикацией, 000000138	23 805,80	60,00	14 283,48	9 522,32
Система видеонаблюдения, 000000248	35 708,70	60,00	21 425,22	14 283,48
Технологическое оборудование (трубопровод), 000000281	59 514,50	60,00	35 708,70	23 805,80
Трансформаторная подстанция, 000000289	404 698,61	60,00	242 819,16	161 879,44
Резервуарное оборудование, 000000414	726 076,91	60,00	435 646,15	290 430,77
ТРК Топаз-211-21-1000/00, 000000511	101 174,65	60,00	60 704,79	40 469,86
Рекламное оформление, 000000608	47 611,60	60,00	28 566,96	19 044,64
ТРК Топаз-611-11-1000/00, 000000609	17 854,35	60,00	10 712,61	7 141,74
Емкость 52 куб.м., 000000462	17 854,35	60,00	10 712,61	7 141,74

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Терминал Wallmount, 000000715	277 535,28
Емкость металлическая, 000000383	4 761,16
Емкость металлическая, 000000384	4 761,16
Емкость металлическая, 000000385	7 141,74
Благоустройство территории, 000000014	139 389,24
Кондиционер McQuay 10G, 000000135	9 522,32
Контроллер с ПМО и индикацией, 000000138	9 522,32
Система видеонаблюдения, 000000248	14 283,48
Технологическое оборудование (трубопровод), 000000281	23 805,80
Трансформаторная подстанция, 000000289	161 879,44
Резервуарное оборудование, 000000414	290 430,77
ТРК Топаз-211-21-1000/00, 000000511	40 469,86
Земельный участок Федурино 21, 000000606	424 000,00

АЗС Федурино 21, 000000607	995 833,75
Рекламное оформление, 000000608	19 044,64
ТРК Топаз-611-11-1000/00, 000000609	7 141,74
Емкость 52 куб.м., 000000462	7 141,74
Итого	2 436 664,44

Таким образом, рыночная стоимость основных средств составила 2437 тыс. руб.

20. Приложение №2

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

Информация №1/2.2. Регистрирует: 2007 г. Нижний Новгород, РФ.

КОПИЯ ВЕРНА

Зен. 20.08.2020



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 «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Питтинская, 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 (3 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 пятьдесят) 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 неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора на дату 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 поняти.
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 Р.С. Подпись

причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущений 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 во 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 отправки по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – asti@av.ingos.ru, со стороны Страховщика – Natalya.Orlova@nnov.ingos.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 Активдами»

От Страхователя:

Евгений Р.С.
Директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Инвострах»

От Страховщика:

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

Подпись

[illegible]



21. Приложение №3

Копии документов предоставленных Заказчиком



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 526211125528, 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

Форма № ИНВ-ФВ
Утверждена внутренними документами ООО «Терминал»

ООО «ТЕРМИНАЛ»		Код	49778248
организация	по ОКПО		46.71
	по ОКВЭД		
Основание для проведения инвентаризации:	приказ	Номер	2
	ненужное зачеркнуть	Дата	29.10.2020
инвентаризации	Дата начала		29.10.2020
инвентаризации	Дата окончания		29.10.2020

А К Т
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

(кроме ценных бумаг, хранящихся в кассе организации)

Акт составлен комиссией в том, что по состоянию на «29» октября 2020 г. проведена инвентаризация финансовых вложений, отличных от ценных бумаг, хранящихся в кассе организации и включаемых в инвентаризационную опись по унифицированной форме № ИНВ-16.

При инвентаризации установлено следующее:

№ по порядку	Вид финансового вложения	Первоначальная стоимость (руб., коп.)	Текущая рыночная стоимость на последнюю отчетную дату (руб., коп.)	Срок действия договора (мес.)	Доходность (% годовых)	Сумма дохода, признанного организацией на дату инвентаризации (кроме прироста стоимости) (руб., коп.)	Сумма резерва под снижение стоимости (если резерв создавался) (руб., коп.)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Доля в уставном капитале ООО «АЗС № 21» ИНН 5260398760 ОГРН 1145260015493, адрес регистрации юридического лица: 603033, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д.33, пом.1 в размере 50%	10 000,00	-	-	-	-	-
	ИТОГО	10 000,00	-	-	-	-	-

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель
комиссии:

Конкурсный
управляющий
(должность)

(подпись)

Попов О.Ю.

(расшифровка
подписи)

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2020 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "АЗС № 21"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Торговля розничная в специализированных магазинах

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной
ответственностью / Частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

603155, Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Большая Печерская ул, дом № 33, кв. пом.1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
30	09	2020
43015331		
5260398760		
47.30		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 082	3 452	3 946
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 082	3 452	3 946
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	77	127
	Дебиторская задолженность	1230	1 324	557	376
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12	233	4
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 336	866	507
	БАЛАНС	1600	4 417	4 319	4 453

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 808	3 743	3 734
	Итого по разделу III	1300	3 828	3 763	3 744
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	590	556	709
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	590	556	709
	БАЛАНС	1700	4 417	4 319	4 453

Руководитель 
(подпись)

Кондаков Игорь
Александрович
(расшифровка подписи)

5 ноября 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2020 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "АЗС № 21"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Торговля розничная в специализированных магазинах

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2020
43015331		
5260398760		
47.30		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	753	649
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	753	649
	Коммерческие расходы	2210	(605)	(566)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	148	83
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(67)	(19)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	81	64
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(16)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	65	64

ООО "АЗС № 21"

Ведомость амортизации ОС за 9 месяцев 2020 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Подразделение 1 Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износ)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износ)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
АЗС 21	5 092 916,25	1 640 777,76	3 452 138,49		370 615,41			5 092 916,25	2 011 393,17	3 081 523,08
Терминал Waimount, 000000715	582 915,25	229 343,76	353 571,49		86 003,91			582 915,25	315 347,67	267 567,58
Емкость металлическая, 000000383	10 000,00	1 045,00	8 955,00		213,75			10 000,00	1 258,75	8 741,25
Емкость металлическая, 000000384	10 000,00	1 045,00	8 955,00		213,75			10 000,00	1 258,75	8 741,25
Емкость металлическая, 000000385	15 000,00	7 784,68	7 235,32		1 588,23			15 000,00	9 352,91	5 647,09
Благоустройство территории, 000000014	300 000,00	109 090,96	190 909,04		22 314,06			300 000,00	131 405,02	168 594,98
Здание операторской, 000000078	840 000,00	305 454,80	534 545,40		62 479,35			840 000,00	367 933,95	472 066,05
Кондиционер McQuay 10G, 000000135	20 000,00	7 272,76	12 727,24		1 487,61			20 000,00	8 760,37	11 239,63
Контроллер с ПИМО и индикацией, 000000138	20 000,00	20 000,00						20 000,00	20 000,00	
Система видеонаблюдения, 000000248	30 000,00	21 639,20	8 360,80		4 426,20			30 000,00	26 065,40	3 934,60
Технологическое оборудование (трубопровод), 000000281	50 000,00	36 065,48	13 934,52		7 377,03			50 000,00	43 442,51	6 557,49
Трансформаторная подстанция, 000000289	340 000,00	178 000,00	164 000,00		36 000,00			340 000,00	212 000,00	128 000,00
Топ.рез. и компл.1, 000000414	610 000,00	440 000,00	170 000,00		90 000,00			610 000,00	530 000,00	80 000,00
Земельный участок Федуринот, 000000439	1,00		1,00					1,00		1,00
ТРК Топаз-211-21-1000/00, 000000511	85 000,00	61 311,36	23 688,64		12 540,96			85 000,00	73 852,32	11 147,68
Земельный участок Федуринот 21, 000000608	1 600 000,00		1 600 000,00					1 600 000,00		1 600 000,00
АЗС Федуринот 21, 000000607	510 000,00	185 454,72	324 545,28		37 933,92			510 000,00	223 388,64	286 611,36
Рекламное оформление, 000000608	40 000,00	20 705,96	19 294,04		4 235,31			40 000,00	24 941,27	15 058,73
ТРК Топаз-611-11-1000/00, 000000609	15 000,00	10 619,60	4 380,40		2 213,10			15 000,00	13 032,70	1 967,30
Емкость 52 куб.м., 000000462	15 000,00	7 764,68	7 235,32		1 588,23			15 000,00	9 352,91	5 647,09
Итого	5 092 916,25	1 640 777,76	3 452 138,49		370 615,41			5 092 916,25	2 011 393,17	3 081 523,08

ГЕН. ДИРЕКТОР
КОНДАКОВ И.А.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"АЗС №21"
ИНН 5260398760
г. Нижний Новгород



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:

22.04.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 11.04.2016 №21

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЗС №21", ИНН: 5260398760, ОГРН: 1145260015493

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 52:15:0030703:978

Объект права: Контейнерная АЗС, назначение: нежилое, Торговли и общественного питания, общая площадь 8,1 кв. м, инв.№ 26847, лит. Б, состоящая из контейнера хранения топлива, литера 1, объем 18 куб.м. (2 резервуара по 9 куб.м.), резервуара сбора ливнестоков , литера 2, объем 25 куб.м., твердого покрытия площадки, литера 3, площадь застройки 557,2 кв.м. , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий район, Федуринский с/с, д.Федурино, Контейнерная АЗС.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 52-52/124-52/012/702/2016-7885/3

Государственный регистратор



Беляева И. А.

52-52/124-52/012/702/2016-7885/3



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:

22.04.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 11.04.2016 №21

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЗС №21", ИНН: 5260398760, ОГРН: 1145260015493

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 52:15:0030703:1206

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующей АЗС, площадь 709 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Городецкий район, Федуринский с/с, д Федурино.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 52-52/124-52/012/702/2016-7886/3

Государственный регистратор



(подпись)

52-52/124-52/012/702/2016-7886/3

Беляева И. А.


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Нижегородской области

Дата выдачи: "10" декабря 2014 года

Документы-основания: • Разделительный баланс от 19.09.2014, утвержден Общим собранием участников ООО "Промснаб" (Протокол №03/14 от 19.09.2014)

- Протокол №02/14 общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Промснаб" от 31.07.2014
- ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ (КУПЧАЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 16.11.2007г., выдан ГОТОВЯХИНА Н.Л., НОТАРИУС ГОРОДЕЦКОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, реестровый номер 1-3954

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЗС №21", ИНН: 5260398760, ОГРН: 1145260015493, дата гос.регистрации: 23.10.2014, наименование регистрирующего органа: ИФНС России по Нижегородскому району г.Н.Новгорода, КПП: 526001001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Большая Печерская, д.33, пом.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 1 138 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Городецкий район, Федуринский с/с, д.Федурино

Кадастровый (или условный) номер: 52:15:0030703:770

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 52-52-10/817/2014-622

Регистратор Шмелева Л. М.
м.п. (подпись)

52-АЕ 769506



Государственное предприятие Нижегородской области
"Нижтехинвентаризация"
(ГП НО "Нижтехинвентаризация")

Нижегородский городской филиал

Нижегородская область,
606508, г.Городец, ул.Новая, 106
тел: 9-83-83, 9-83-80, факс: 9-83-28

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
сооружение

(тип объекта)

Наименование:

Контейнерная АЗС

Адрес:

Область

Район области

город

район города

Улица (иное)

Дом №

Литера

Иное описание местоположения:

Нижегородская

Городецкий

Федуринский сельсовет

деревня Федурино

Б, 1, 2, 3

Инвентарный №, присвоенный ОТИ
Кадастровый номер

26847

Составлен по состоянию объекта на:

25 ноября 2010 г.

Директор филиала



Кузнецова Л.К.
(подпись)

Кузнецова Л.К.
(Ф.И.О.)



1. Описание (содержание) технического паспорта.

№ раздела технического паспорта	Наименование составных частей технической документации	№ листа	Примечание
1	Описание (содержание) технического паспорта	2	В составе комплексного сооружения «Контейнерная АЗС»: контейнер управления Лит Б общей площадью
2	Общие сведения	2	8,1 кв.м, контейнер хранения топлива лит 1 объемом
3	Запись о правообладателях	2	18 м3 (2 резервуара по 9 м3), резервуар сбора
4	Ситуационный план	3	ливнестоков лит. 2 объемом 25 м3, твердое пок-
5	План (схема) сооружения	4	рытие площадки лит 3 площадь покрытия 557,2 м2
6	Экспликация к плану (схеме) сооружения	5	

2. Общие сведения.

Назначение			торговое
Использование			по назначению
Основной показатель	Общая площадь	кв.м	8,1
Год постройки			2010 г.
Инвентаризационная стоимость (руб.)	в ценах на	01.01.2006 г.	2 727 869,0

3. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
					г.
					г.
					г.
					г.

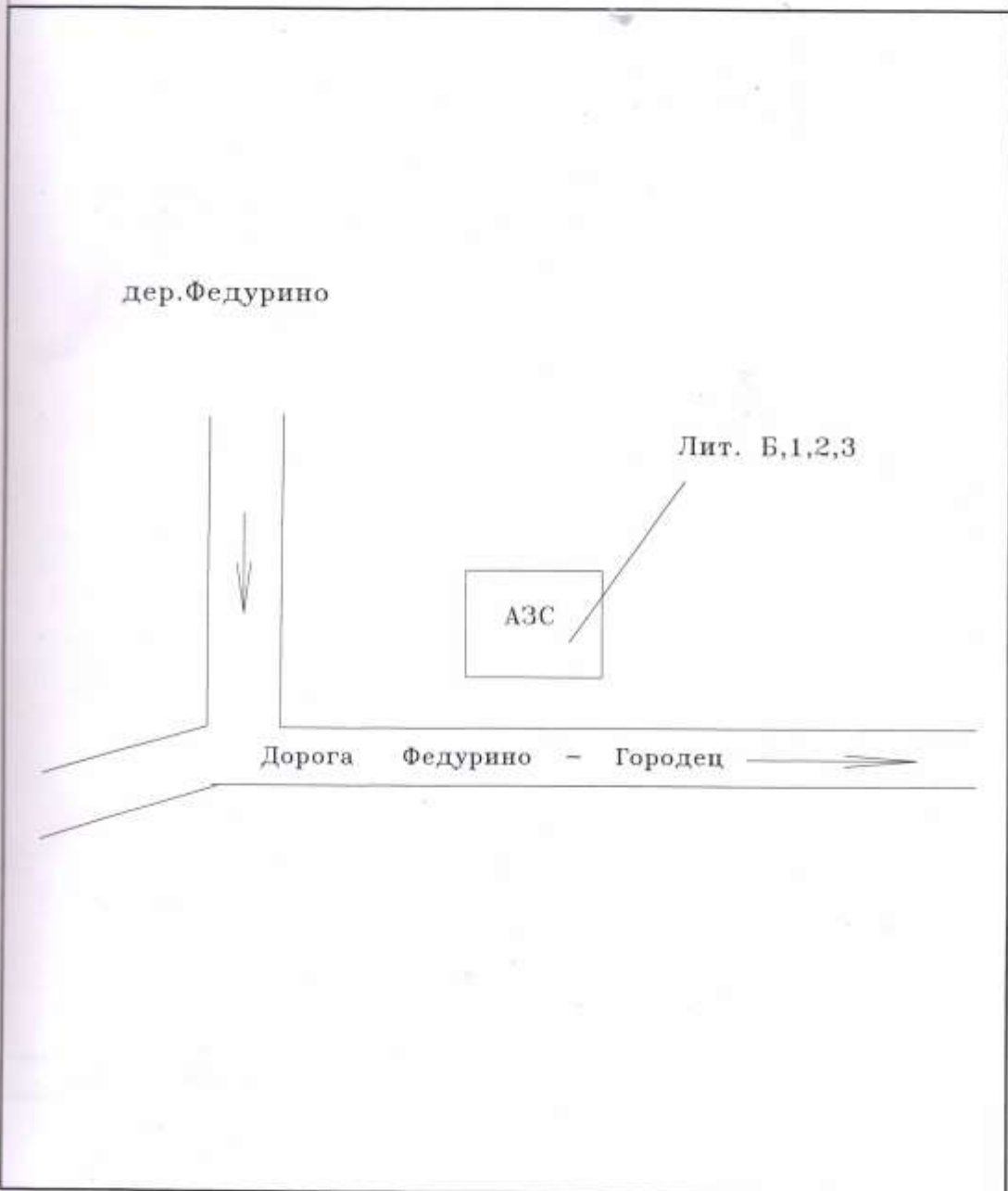
4. Ситуационный план.

Адрес (местоположение)
сооружения:

Нижегородская область, Городецкий район, Федуринский сельсовет, дер. Федурино

Наименование сооружения.

Контейнерная АЗС



Условные обозначения:

Масштаб 1:

5. План сооружения.

Адрес (местоположение)
сооружения:

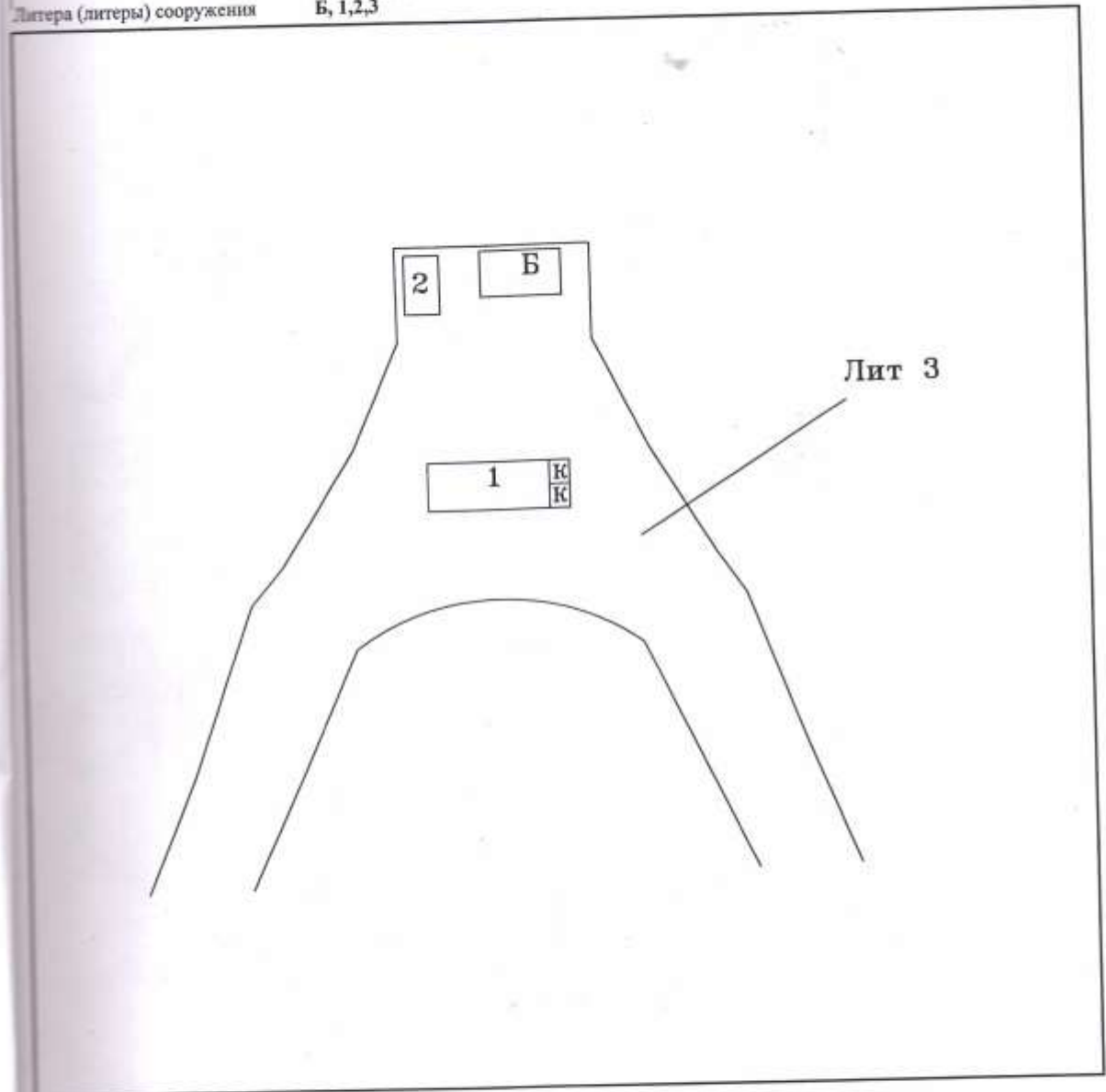
Нижегородская область, Городецкий район, Федуринский сельсовет, дер.Федурино

Наименование сооружения.

Контейнерная АЗС

Литера (литеры) сооружения

Б, 1,2,3



Условные обозначения:

- Б — контейнер управления
1 — контейнер хранения топлива
2 — резервуар сбора ливнестоков
3 — твердое покрытие площадки

« 25 »	ноября	2010 г.	Исполнил:	(Белова Н.Ю.)
число	месяц	год	подпись	ф.и.о.
« »		г.	Утвердил:	(Кузнецова Л.К.)
число	месяц	год	подпись	ф.и.о.

6. Экспликация к плану сложного сооружения.

Описание составных частей сложного сооружения												
Наименование сложного сооружения	Литера	Наименование составных частей сложного сооружения	Основные параметры составных частей сложного сооружения						Конструктивные элементы составных частей сложного сооружения	Количество опор, шт.	Материал конструктивных элементов составных частей сложного сооружения	Инвентаризационная стоимость, руб. на 01.01.2006 г.
			распространенная площадь, кв. м	общая площадь (для зданий), кв. м	объем (для объемных сооружений), куб. м	весов (для подвешенных сооружений), т	глубина свай, м	протяженность (для линейных сооружений), м				
Контейнерная АЭС	Б	Контейнер управления		8,10					фундамент, стены, крыша		бетонный, металл, каркас, утеплен, профнастил	2 727 869
	Г	Контейнер хранения топлива			18				резервуар		сталь	
	Д	Резервуар сбора ливневых вод			25				резервуар		сталь	
	Е	Твердое покрытие площадки	557,2						покрытие		асфальт	
		Итого:		8,1								



ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

22.01.2021

№ ЮЭ9965-21-
24265873

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЗС № 21"

полное наименование юридического лица

ОГРН 1 1 4 5 2 6 0 0 1 5 4 9 3

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 22 » января 20 21 г.
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЗС № 21"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
3	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "АЗС № 21"
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
Место нахождения и адрес юридического лица		
5	Место нахождения юридического лица	НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
7	Адрес юридического лица	603155 НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД УЛИЦА БОЛЬШАЯ ПЕЧЕРСКАЯ 33 ПОМЕЩЕНИЕ 1
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
Сведения о регистрации		
9	Способ образования	Создание юридического лица путем реорганизации в форме выделения
10	ОГРН	1145260015493
11	Дата регистрации	23.10.2014

Выписка из ЕГРЮЛ
22.01.2021 09:54

ОГРН 1145260015493

Страница 1 из 8

12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
13	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
14	Адрес регистрирующего органа	,603155,,, Нижний Новгород г., Фрунзе ул, д 7,,
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2165275660394 26.03.2016
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2195275549258 07.06.2019
17	Фамилия Имя Отчество	КОНДАКОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
18	ИНН	526201248513
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2195275549258 07.06.2019
20	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2195275549258 07.06.2019
Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде		
22	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
23	Размер (в рублях)	20000
24	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6195275215448 23.12.2019
Сведения об участниках / учредителях юридического лица		
1		
25	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	6195275215448 23.12.2019
26	Фамилия Имя Отчество	ВИКУЛОВ ДМИТРИЙ ВЛАДИСЛАВОВИЧ
27	ИНН	526200068405
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6195275215448 23.12.2019
29	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
30	Размер доли (в процентах)	50
31	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6195275215448 23.12.2019

Выписка из ЕГРЮЛ
22.01.2021 09:54

ОГРН 1145260015493

Страница 2 из 8

2		
32	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1145260015493 23.10.2014
33	ОГРН	1025201524875
34	ИНН	5260072870
35	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕРМИНАЛ"
36	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
37	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
38	Размер доли (в процентах)	50
39	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6195275215448 23.12.2019
Сведения об учете в налоговом органе		
40	ИНН юридического лица	5260398760
41	КПП юридического лица	526001001
42	Дата постановки на учет в налоговом органе	23.10.2014
43	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода
44	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2145260168282 23.10.2014
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
45	Регистрационный номер	062054058361
46	Дата регистрации в качестве страхователя	27.10.2014
47	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Управление Пенсионного фонда РФ в Нижегородском районе г.Нижнего Новгорода
48	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2145260173276 05.11.2014
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
49	Регистрационный номер	5205029373
50	Дата регистрации в качестве страхователя	29.10.2014
51	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Филиал №5 Государственного учреждения - Нижегородского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
52	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2145260216693 12.11.2014

Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
53	Код и наименование вида деятельности	47.30 Торговля розничная моторным топливом в специализированных магазинах
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
1		
55	Код и наименование вида деятельности	46.71 Торговля оптовая твердым, жидким и газообразным топливом и подобными продуктами
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
2		
57	Код и наименование вида деятельности	46.90 Торговля оптовая неспециализированная
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
3		
59	Код и наименование вида деятельности	52.10 Деятельность по складированию и хранению
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
4		
61	Код и наименование вида деятельности	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
Сведения о правопреемнике		
1		
63	ОГРН	1055238011531
64	ИНН	5260145423
65	Полное наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМСНАБ"
66	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
2		
67	ОГРН	1055238011531
68	ИНН	5260145423

Выписка из ЕГРЮЛ
22.01.2021 09:54

ОГРН 1145260015493

Страница 4 из 8

69	Полное наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМСНАБ"
70	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1145260015493 23.10.2014
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
71	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1145260015493 23.10.2014
72	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица путем реорганизации в форме выделения
73	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
74	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, СОЗДАВАЕМОГО ПУТЕМ РЕОРГАНИЗАЦИИ В ФОРМЕ ВЫДЕЛЕНИЯ
75	Номер документа	6820
76	Дата документа	16.10.2014
77	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
78	Номер документа	2798
79	Дата документа	09.10.2014
80	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
81	Номер документа	03/14
82	Дата документа	19.09.2014
83	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О РЕОРГАНИЗАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
84	Номер документа	01/14
85	Дата документа	06.10.2014
86	Наименование документа	РАЗДЕЛИТЕЛЬНЫЙ БАЛАНС
87	Дата документа	19.09.2014
88	Наименование документа	УСТАВ
89	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
90	Номер документа	02/14
91	Дата документа	31.07.2014
92	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ, ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ХОХИДРА О.Н., МАЛЫЖЕНКОВ А.Е.

Выписка из ЕГРЮЛ
22.01.2021 09:54

ОГРН 1145260015493

Страница 5 из 8

93	Дата документа	06.06.2014
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
94	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	52 005365595 23.10.2014
2		
95	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2145260168282 23.10.2014
96	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
97	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода
3		
98	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2145260173276 05.11.2014
99	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
100	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода
4		
101	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2145260173727 06.11.2014
102	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
103	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода
5		
104	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2145260216693 12.11.2014
105	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
106	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода
6		
107	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2195275549258 07.06.2019
108	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц

109	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
110	Наименование документа	P14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ. СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД. ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
111	Дата документа	31.05.2019
112	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
113	Дата документа	30.05.2019
7		
114	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6195275215448 23.12.2019
115	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
116	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
117	Наименование документа	P13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
118	Дата документа	17.12.2019
119	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
120	Номер документа	133
121	Дата документа	13.12.2019
122	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ (НОТАРИАЛЬНАЯ КОПИЯ)
123	Номер документа	2
124	Дата документа	16.12.2019
125	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
126	Дата документа	16.12.2019
127	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ
128	Дата документа	02.12.2019
129	Наименование документа	КВИТАНЦИЯ ПКО
130	Номер документа	1

Выписка из ЕГРЮЛ
22.01.2021 09:54

ОГРН 1145260015493

Страница 7 из 8

131	Дата документа	16.12.2019
-----	----------------	------------

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



22. Приложение №4

Информация, полученная в режиме открытого доступа в сети Интернет

