



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 704-1-6/16

Экземпляр № 1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Сооружение АЗС типа "Евростандарт" в составе: Операторная Литера А, площадь 82,7 кв.м. Резервуар Литера Р - D=2,9 м, L=4,0 м. Резервуар Литера Р1 - D=2,9 м, L=4,0 м. Резервуар Литера Р2 - D=2,9 м, L=4,0 м. Резервуар Литера Р3 - D=2,9 м, L=4,0 м. Аварийный резервуар для сбора аварийных проливов Литера Р4. Отстойник нефтесодержащих стоков Литера Р5. Пожарный резервуар Литера Р6 - D=2,8 м, L=9,0 м. Пожарный резервуар Литера Р7 - D=2,8 м, L=9,0 м. Навес Литера Н площадью 230,0 кв.м, Ливневые колодцы Ф1,0*1 Литера ПК, ПК1, ПК3, ПК4. Поглощающий колодец Литера ПК2. Назначение: Автозаправочная станция. Площадь: 0 кв.м. Инвентарный номер: 0000173 Литера: А, Р, Р1-Р7, Н, ПК, ПК1, ПК3, ПК4, ПК2. Кадастровый номер: 63:32:2701003:415. Право аренды земельного участка, земли населенных пунктов, под автозаправочную станцию, площадью 6691 кв.м. Кадастровый номер: 63:32:2701003:13

Источник б/питания
ККМ Штрих-Комбо-ФР-К
КТПМ-25/6-0,4сРЛНД
Переговорное устройство "Сапсан-УМС 2.2"
Система видео наблюдения АЗС № 11
Системный блок Р4 506 2,66/2580Gb/FDD/512Mb/G30
Стабилизатор трехфазный
Стеллаж для пристроя АЗС-2
Счетная машинка для денег МАГНЕР-35 АЗС-11
Торговое оборудование к-т м-н АЗС-11
Уровнемер "Струна-М" АЗС-11
Холодильная витрина(горка)сер. АЗС №11
Шкаф холодильный Ариада АЗС-11
Шкаф холодильный Ариада АЗС-11
Ящик металлический
Эл. сушилка для рук АЗС-2
Адрес: Самарская область, Ставропольский район, с. Русская Борковка, ул. Северная, д. 1-Б

ООО "ВИС-СЕРВИС", в лице Конкурсного управляющего Морозовой Ангелины Юрьевны, действующего на основании решения Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-25483/2015 от 05.05.2016 г.

ЗАКАЗЧИК:

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Институт оценки и управления»

г. Самара, 2017г.

Ставропольский район — [административно-территориальная единица \(район\)](#) и [муниципальное образование \(муниципальный район\)](#) на северо-западе [Самарской области России](#)^[3]. Административный центр — город [Тольятти](#) (район в состав города не входит).

Объекты оценки территориально расположены на окраине г. Тольятти на одной из основных трасс города и области, выход на основные магистрали области.

Тольятти — город в Самарской области России, административный центр Ставропольского района, в который не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе[3]. Входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию[4].

Расположен на левом берегу Волги напротив Жигулей. Население — 712 619[5] чел. (2016) — самый крупный город России, не являющийся центром субъекта федерации.

Крупный центр автомобильной («АвтоВАЗ», «GM-АвтоВАЗ») и химической промышленности («Тольяттиазот», «Куйбышевазот», «Тольяттикаучук»), а также железнодорожного, речного и автомобильного транспорта (автодорога М5Е 30АН6 пересекает Волгу по плотине Жигулёвской ГЭС и проходит через город на протяжении 2 км). Ближайший аэропорт — Курумоч (в 70 км). Город протянулся вдоль реки Волги примерно на 30 км и состоит из трёх районов: Автозаводского, Центрального и Комсомольского.

Описание объекта оценки

Характеристика района местоположения объекта оценки	
<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Местоположение:	Самарская область, Ставропольский район-, с. Русская Борковка, ул. Северная, Д.1-Б
Тип фактической окружающей застройки (землепользования)	Многоэтажная и малоэтажная жилая застройка, ТЦ, коммерческая недвижимость, промышленная зона района.
Экологическая обстановка	
Затопления, прочие опасности	Не выявлены.
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Не выявлены.
Состояние окружающей среды	Хорошее
Особые характеристики:	Не выявлены.
Транспортная доступность	
Состояние автомобильных подъездных путей:	Заасфальтированы
Транспортная доступность	Хорошая.
Деловая активность района	Инфраструктура района высоко развита.

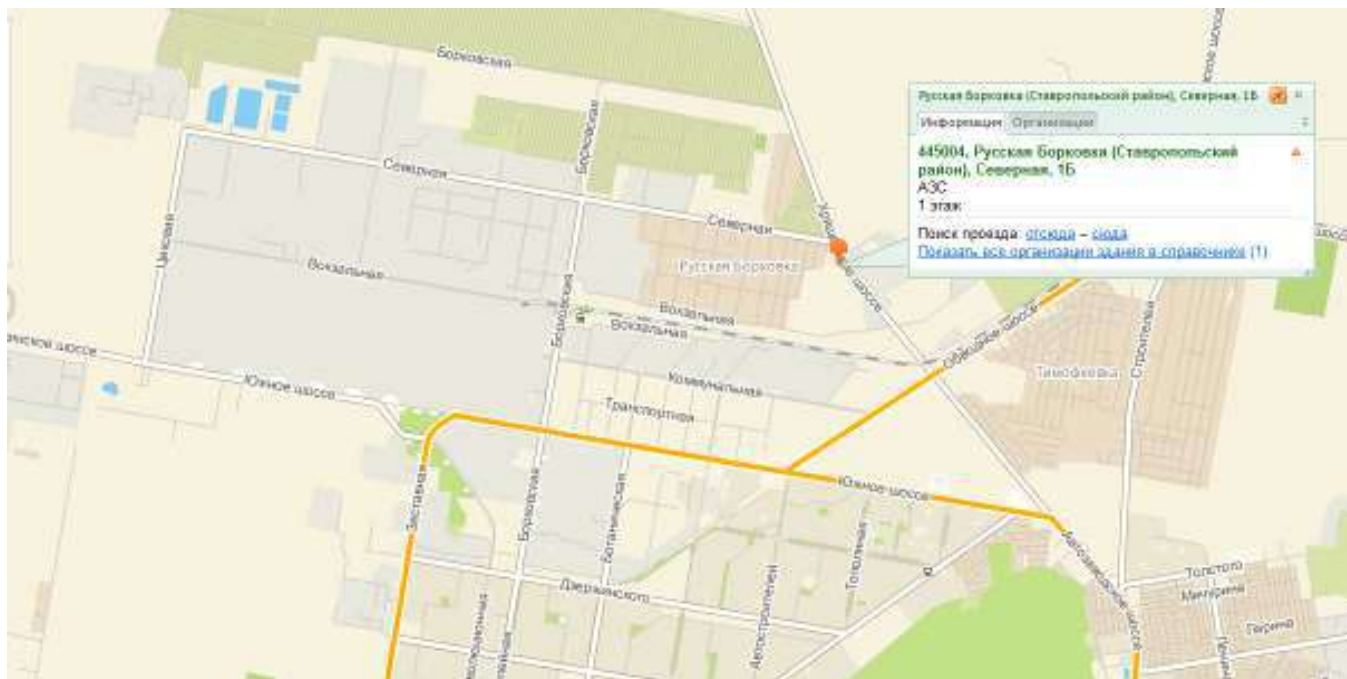


Рис 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Тольятти Ставропольского района Самарской области. (на основании данных ДубльГис Тольятти)

Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

<i>Наименование объекта оценки</i>
<i>Здание операторской, Литера А (торговый зал, подсобное помещение, кладовая, туалет, коридор, операторская, подсобное помещение), общая площадь 82,7 кв.м. Объем - 333 м3, год постройки – 2002г.</i>
<i>Замощение – 2674,9 кв.м., год постройки – 2002г.</i>
<i>Замощение – 96,4 кв.м., год постройки – 2002г.</i>
<i>Отмостка – 95,9 кв.м., год постройки – 2002г.</i>
<i>Навес над 2 ТРК, год постройки - 2002г.</i>

Описание резервуаров:

Инв. №	Наименование	Назначение	Емкость куб. м.	Кол-во стенок резервуаров	Заводской номер	Дата выпуска	Дата установки
1	Емкость для бензина	Хранение ГСМ	25	2	ргп-51с	2001 г.	2002 г.
2	Емкость для бензина	Хранение ГСМ	25	2	ргп-52с	2001 г.	2002 г.
3	Емкость для дизтоплива	Хранение ГСМ	25	2	ргп-53с	2001 г.	2002 г.
4	Емкость для дизтоплива	Хранение ГСМ	25	2	ргп-54с	2001 г.	2002 г.

Описание ТРК

Инв. №	Наименование	Кол-во продуктов	Кол-во пистолетов	Заводской номер	Марка топлива	Дата ввода в эксплуатацию
1	Петролиум-системс	4	8		АИ-92,АИ-95,ДТ,ДТ	2010 г.
2	Петролиум-системс	4	8		АИ-92,АИ-95,ДТ, ДТ	2010 г.

Описание земельного участка:

<i>Право аренды земельного участка, земли населенных пунктов, под автозаправочную станцию, площадью 6691 кв.м. Кадастровый номер: 63:32:2701003:13</i>	
Кадастровый номер:	63:32:2701003:13
Местоположение	Самарская обл, р-н

	Ставропольский, с Русская Борковка, ул Северная, д № 1-Б
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под автозаправочную станцию
Кадастровая стоимость, руб. (http://pkk5.rosreestr.ru) (на дату определения стоимости)	13 586 276,23 руб.

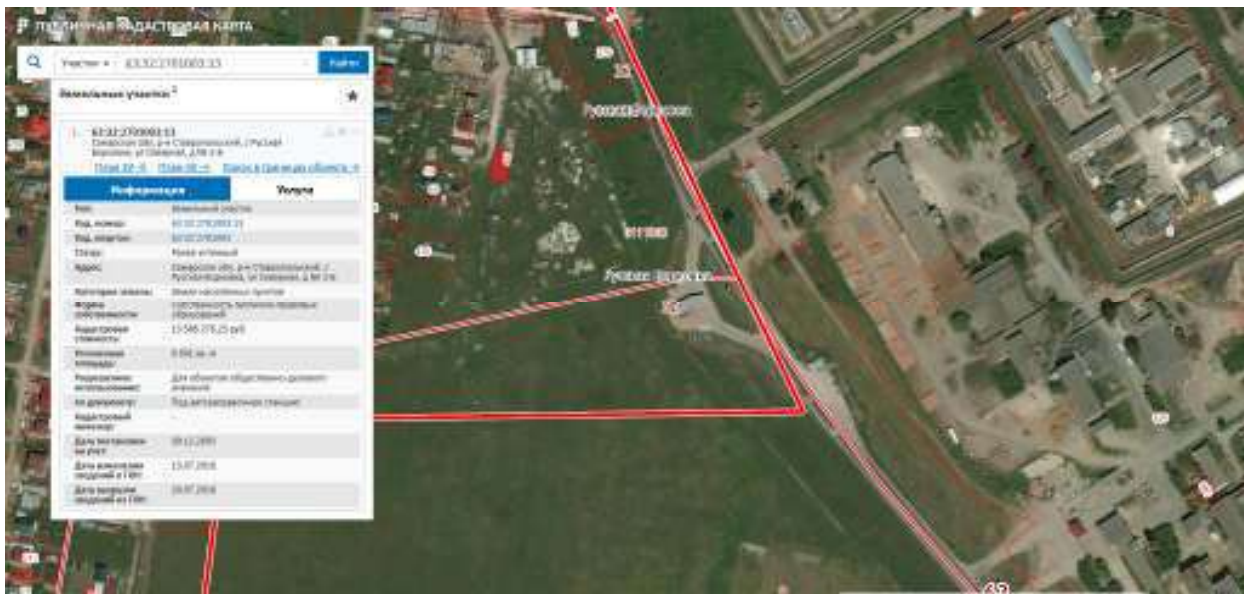


Фото объектов оценки (Общий вид)







Фотографии оборудования, представленного к оценке

Торговое оборудование к-т м-н АЗС-11, 02.09.2002 г.в., инв. № 458-01697



Шкаф холодильный Ариада АЗС-11, 31.05.2008 г.в., инв. № 00936

Шкаф холодильный Ариада АЗС-11, 31.05.2008 г.в., инв. № 00937



Холодильная витрина(горка)сер. АЗС №11, 30.04.2009 г.в., инв. № 458-00032



Уровнемер "Струна-М" АЗС-11, 20.04.2004 г.в., инв. № 203-02443





Системный блок P4 506
2,66/2ö80Gb/FDD/512Mb/G30, 30.04.2007 г.в., инв.
№ 480-00983



Система видео наблюдения АЗС № 11, 31.08.2007
г.в., инв. № 470-01028



Ящик металлический, 23.06.2003 г.в., инв. № 700-
02293



Переговорное устройство "Сапсан-УМС 2.2",
20.04.2004 г.в., инв. № 456-02447



Торговое оборудование к-т м-н АЗС-11, 02.09.2002
г.в., инв. № 458-01697



ККМ Штрих-Комбо-ФР-К, 31.05.2009 г.в., инв. №
480-00027





Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального служб государственной регистрации, кадастра и картографии» по Самарской области

(полное наименование филиала федерального органа)

КПД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

28 апреля 2016 г. № 02-004/004/16-338852

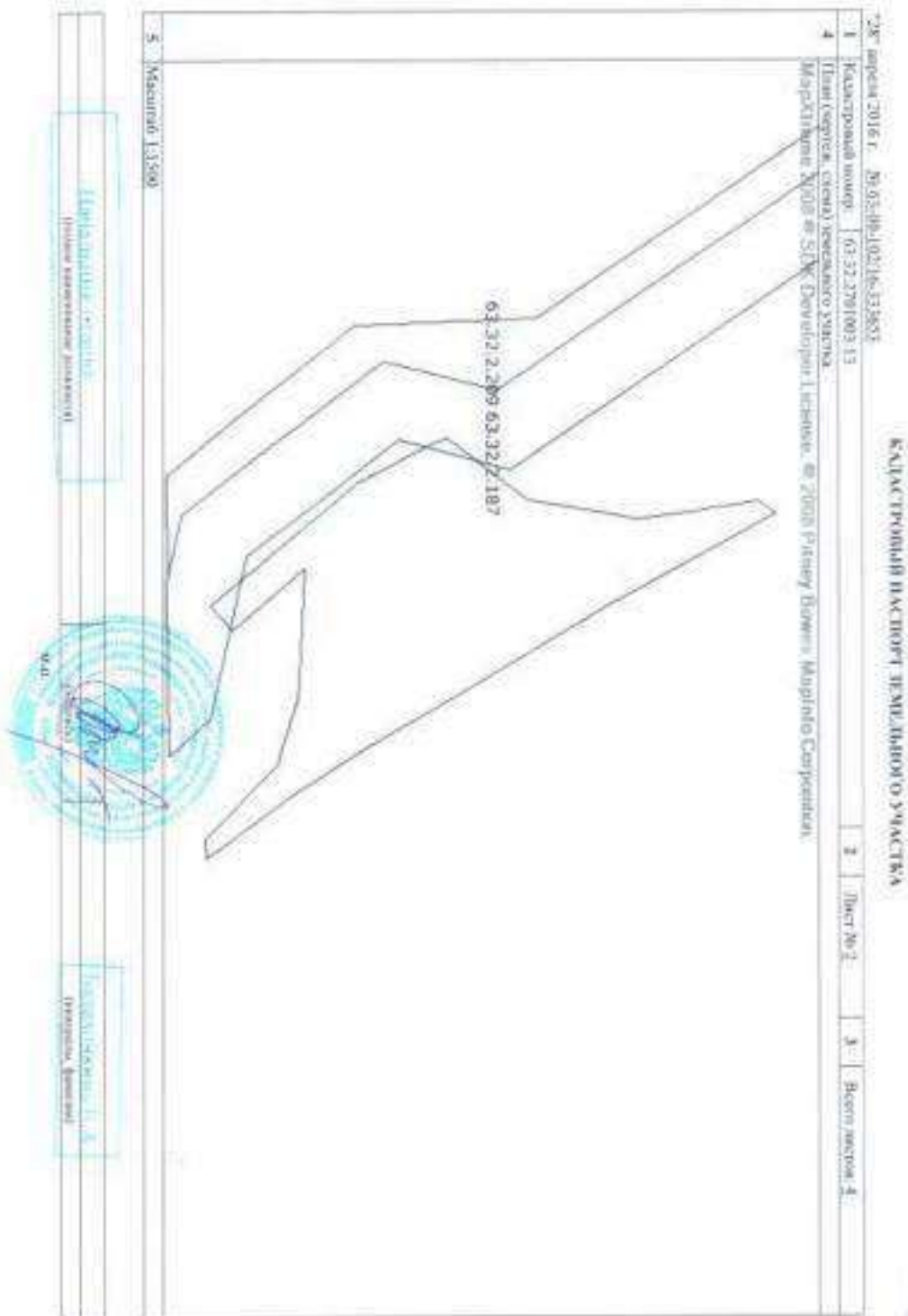
1	Кадастровый номер	63:12:010003/13	2	Лист № 1	3	Всего листов 4
4	Номер кадастрового едвиплате	63:02:2701003	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 09.12.2003		
5	Предельные размеры					
7						

8	Кадастровый номер обременения	кадастрового едвиплате	
9	Адрес (опишите местонахождение. Укажите район, муниципальное образование, районный участок в границах участка, почтовый адрес обременения)	Самарская область, р/н Ставропольский, с/р Самарская область, с/п Самарский, д/п 1-б	
10	Категория земель, виды разрешенного использования	Разрешенное использование: Для размещения строений	
11	Разрешенное использование. Код идентификационного значения	66091 кв. м	
12	Кадастровая стоимость, 13586276,21 руб.		
14	Сведения о бременах, не залогах, ипотеке		
15	Сведения об ипотеке		
16	Сведения о других обременениях		
17	Дополнительные сведения		
17.1	Кадастровый номер участка, образующихся земельный участок		
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка		
17.3	Кадастровый номер участка, образования которого или снятия с кадастрового учета		
17.4	Кадастровый номер участка, образования которого или снятия с кадастрового учета		
18	Направление государственного кадастрового учета (сведения об объекте недвижимости) Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер, кадастровый номер участка, кадастровый номер участка		
19	Сведения о кадастровых инженерах		

Институт оценки и управления (полное наименование организации)



Институт оценки и управления (полное наименование организации)



28 августа 2016 г. № 63-06/02/16-13363

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КЛД

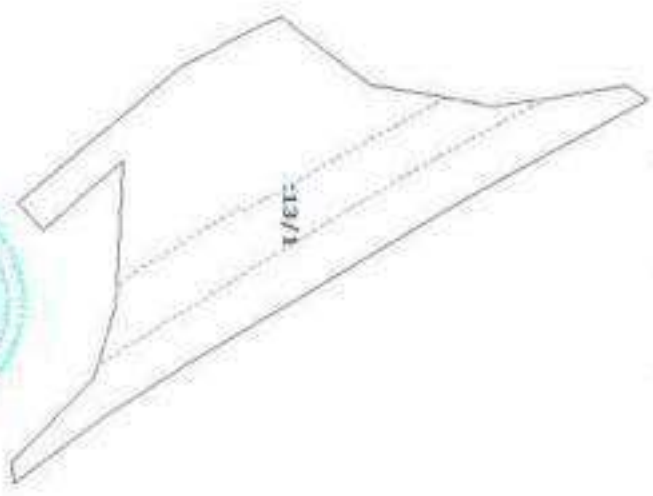
1	Кадастровый номер	63:07:0010001:13	2	Лист № 1	3	Всего листов 4
4	Сведения о земельном участке, кадастровый номер и обозначения					
1	Номер участка (по кадастру)	1	3	Характеристики участка		
2	Участковый номер участка	1	1553	Имеет ограничения (обременения) права: "Имеет ограничения по правам собственности и собственности своим РФ" от 09.06.2005 № 578.		
3	—	—	всоз	Аренда (в том числе субаренда): Договор аренды земельного участка от 16.12.2005 № 814 ООО "ВПС С Групп", 0		
3	—	—	всоз	Аренда (в том числе субаренда): Договор аренды земельного участка от 16.12.2005 № 814 ООО "ВПС С Групп", 0		
4	—	—	всоз	Дачное или садовое общество: "ВПС С ГРУПП" Исконд		
Образование земельного участка: выделены земельные доли для размещения в границах земельного участка "СЕРВИС АЗИАВК"						

Информация об оценщике:  Валерия Владимировна Герасимова
 (подпись, наименование должности)


Информация об оценщике:  ООО «Институт оценки и управления»
 (наименование, фамилия)

№ 187 от 19.07.2016 г. № 63-106-102/16-232663

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер: 63-52-2701003-1-1	2	Лист № 4	3	Всего листов: 6
4	Вид(ы) земель, видов(ы) части земельного участка: Минеральные ресурсы в СДЗЖ (земельный участок в ЗУПД в/п/п/у Водоем Минералы Самарской области)				
					
5	Масштаб: 1:1500				

Институт оценки и управления
 (полное наименование организации)



ООО «Институт оценки и управления»
 (полное наименование организации)

Российская федерация

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ
"ИНВЕНТАРИЗАТОР"

Инвентарный №: _____

Технический паспорт

здание/помещение

Операторная
(наименование)

Адрес (местоположение):

Область _____ Самарская

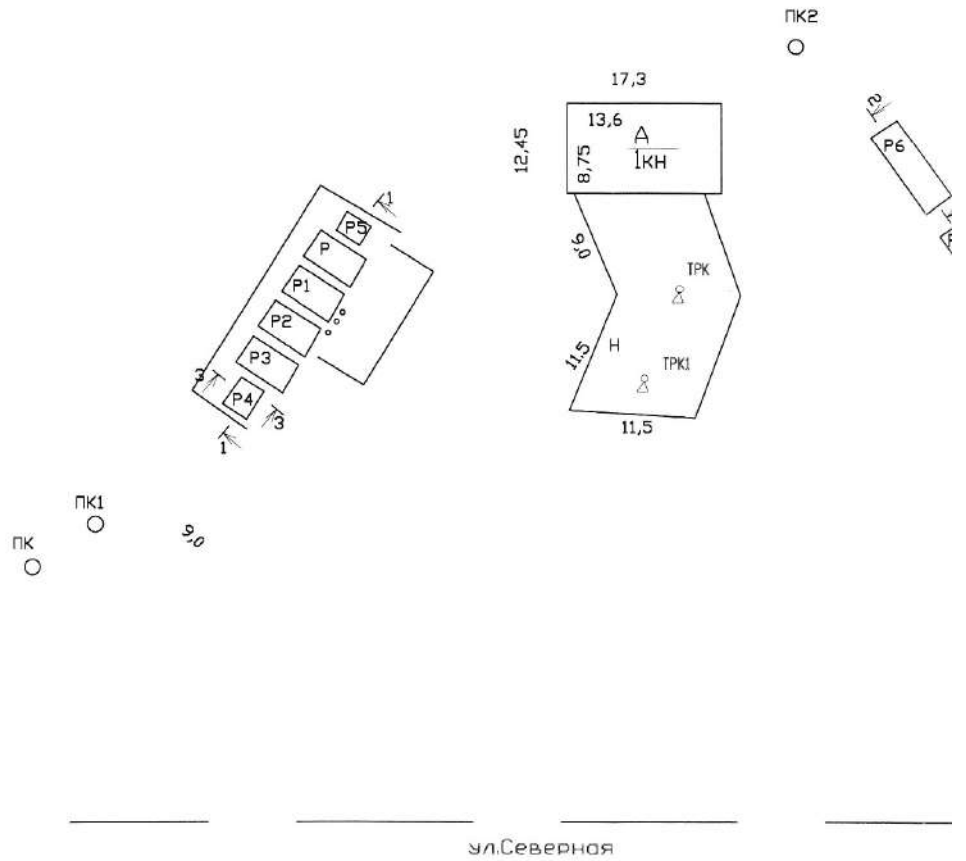
Город _____

Район _____ Ставропольский

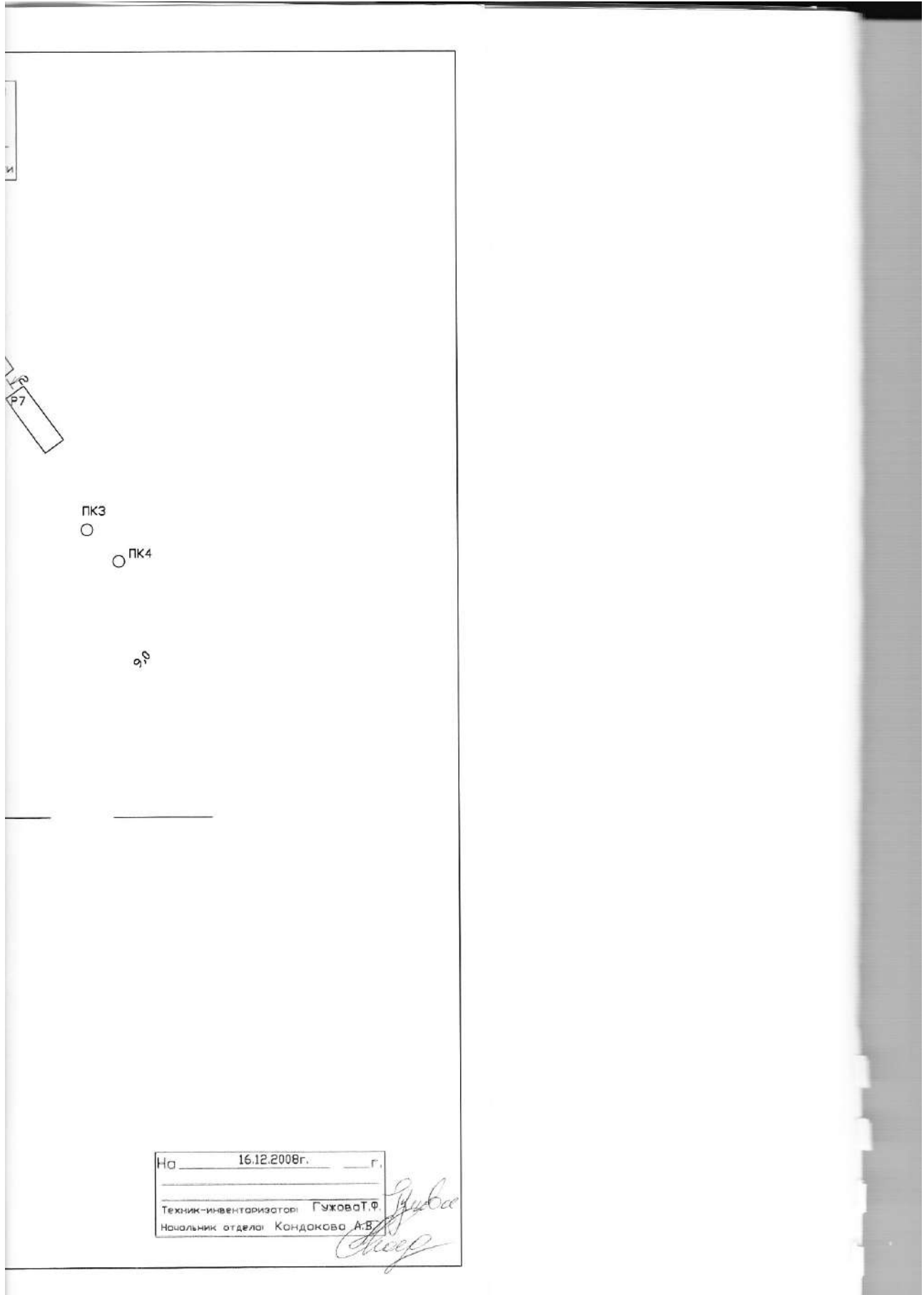
улица _____ ул. Северная, 1-Б

Идентиф. номер	0359	831724	000000		
Условный номер					
Кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	Д

Схематический план
 с. Русская Борковка
 участка N _____
 по улице Северная, 1-Б
 район Ставропольский г. Тольятти



литер	Назначение
А	Операторская
Н	Навес
ТРК ТРК1	Топливо-раздаточные колонки
РР1 Р2Р3	Резервуар для топлива V=25м3
Р4	Аварийный резервуар для сбора аварийных проливов
Р5	Отстойник нефтесодержащих стоков
Р6Р7	Пожарные резервуары
ПКПК1 ПК3ПК4	Ливневые колодца
ПК2	Поглощающий колодец



V. Описание конструктивных элементов строения и определения износа

Литера А Год постройки 2002 Число этажей 1Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	технич. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	текущие изменения		
									элемента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	сваи ж/б		9	1	9	10	0.9			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		17	1	17	10	1.7			
3	Перегородки	кирпичные									
4	Перекрытия	Чердачные		12	1	12	10	1.2			
		Межэтажные									
		Подвальные									
5	Крыша	металлочерепица		8	1	8	10	0.8			
6	Полы	плиточные		6	1	6	10	0.6			
7	Проемы	Окна		27	1	27	10	2.7			
		Двери									
8	Отделка	Внутренняя		2	1	2	10	0.2			
		наружная									
9	санитарно-электрические устройства	отопление	да								
		Водопровод									
		Канализация	да								
		Электрическое	скрытая проводка		11	1	11	10	1.1		
		Радио									
		Телефон									
		Ванны									
		Вентиляция									
		Горячее водоснабжение									
	Лифт										
10	Прочие работы			8	1	8	10	0.8			

% износа приведенный к 100 по формуле

ИТОГО:

% износа (гр.9) x 100
удельный вес (гр.7)

10%

VI. Техническое описание прочих пристроек

Наименование конструктивных элементов		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегород.												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО												
Формула подсчета площади и объема												
Наименование конструктивных элементов		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегород.												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО												
Формула подсчета площади и объема												

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литера	Наименование пристроек	№ сборн.	№ табл.	стоимость по табл.	поправка к стоимости в коэфф.								стоим. изм. с поправ.	объем-куб. м площадь-кв. м	Восстанов. стоимость	% износа	действител. стоимость
					Удельн. вес пост.	Группа капитальн.	климатич. район	Индексы									
								84	89	91	91						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	основное	23	31.а	33.2	1		1.19	1.71	1.98				133.77	333	44545	10	40091

Х. Ограждения и замощение на участке.

Литера	Наименования ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправка на климат. район	Восстановительная стоимость	% Износа	Действительная стоимость
			длина	ширина	высота								
	АЗС на 2 колонки ТРК1 2 с подз. резерв. Р-РЗ V=25м3 сталь												
	резервуары для сб. пролива						23	34	3740	4.029	15068	10	13561
Р-РЗ	резервуары для сб. пролива						3	83а	95	4.029	38276	10	34448
Р6Р7	пож резерв.	V=50м3 2ш.					3	83а	95	4.029	11483	10	10335
ПК-ПК4	ливнев колод.	бет. кольца					3	83а	95	4.029	3828	10	3445
ПК2	поглощ колод.	бет. кольца					3	83а	95	4.029	3828	10	3445
	замощен.	асф. бет.				2917	12	6	8.92	3.851	100202	10	90182
	замощен.	асф. бет.				96.4	12	6з	2.56	3.851	950	10	855
											169807	152826	

XI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1991	44545	40091	17236	15512	168807	152826	230588	208429

Исполнил Гужова Т.Ф. *Гужова Т.Ф.*
 Проверил Кондакова А.В. *Кондакова А.В.*
 Принял Бондаренко О.А. *Бондаренко О.А.*

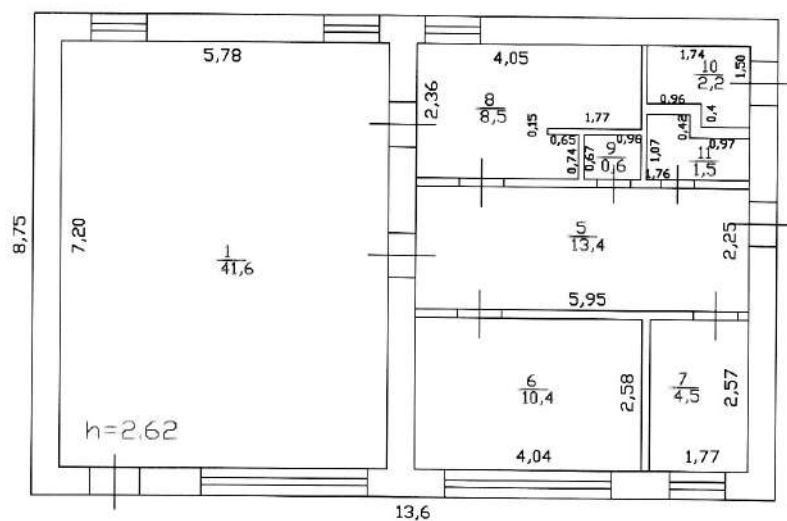
XIV. Отметка о последующих обследованиях.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Принял			

План 1 этажа. Лист А

Ставропольский р-н

ул.Северная, 1-Б



Масштаб для поэтажного плана 1:100

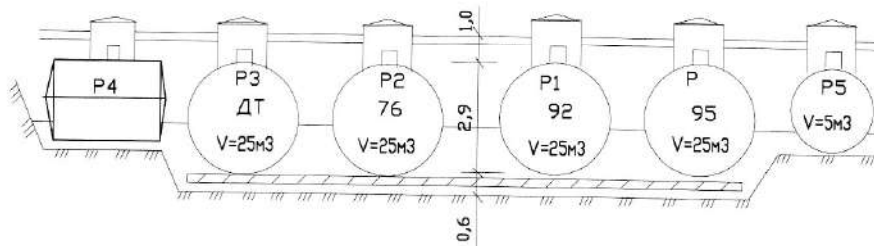
№ 16.12.2008г. г.
 Техник-инвентаризатор Гужова Т.Ф.
 Начальник отдела Кондакова А.В.

Экспликация к плану строения литеры " А ",
расположенного по улице Северная; дом № : 1-Б

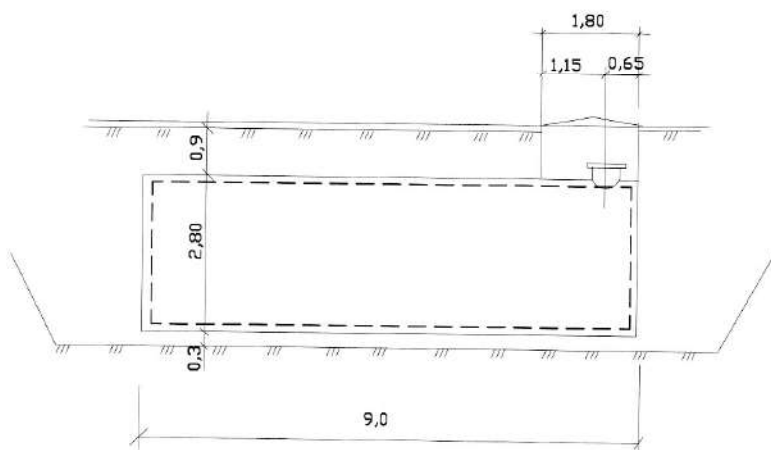
Литера	Этажи начиная с 1-го этажа	N помещен. (квартиры, торг и т.д)	N по плану комнаты, кухни и т.д	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. д	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь			
						Прочие			
						основн	вспомогательн.	основн	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
А	1		1	магазин		41.6		41.6	
А			2	подсобная		8.5		8.5	
А			3	подсобная		0.6		0.6	
А			4	туалет		2.2		2.2	
А			5	туалет		1.5		1.5	
А			6	коридор		13.4		13.4	
А			7	операторная		10.4	10.4		
А			8	подсобная		4.5		4.5	
				Итого по помещению:		82.7	10.4	72.3	
				того нежил. помещ. на этаж		82.7	10.4	72.3	
				Итого по этажу:		82.7			

Схематический план
 с. Русская Борковка
 участка N _____
 по улице Северная, 1-Б
 район Ставропольский г. Тольятти

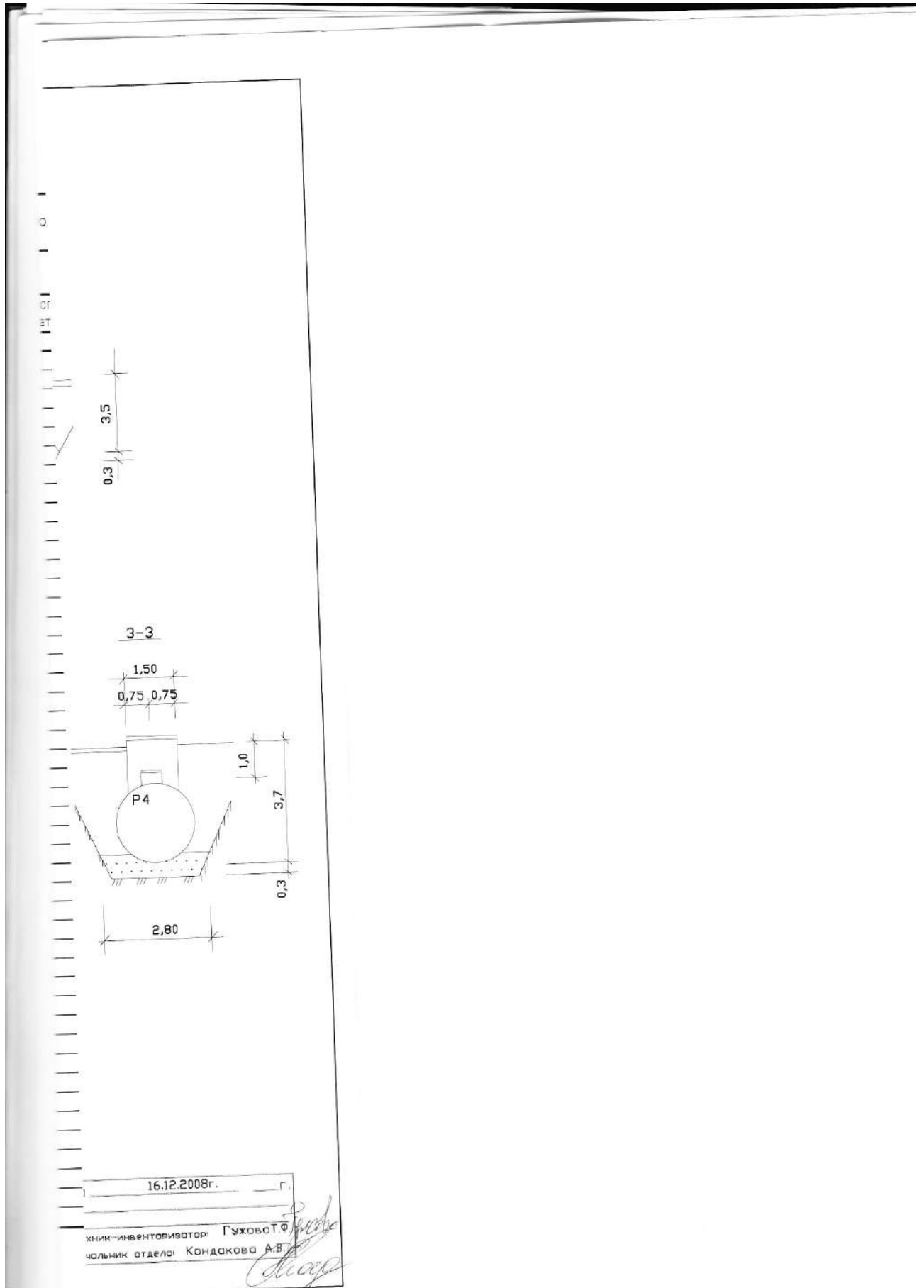
1-1



2-2



Нс
 —
 Те
 Нс



Схематический план
 с. Русская Борковка
 участка N
 по улице Северная, 1-Б
 район Ставропольский г. Толь

