

№ 0912241 от 16.12.2024 г.

ОТЧЁТ

О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ

«Определение стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг. Пограничная»

Право копирования и распространения принадлежит
ИП Петрожицкий П.В.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	3
2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	5
3. АНАЛИЗ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ	7
4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ	8
5. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В БРЕСТСКОЙ ОБЛАСТИ.....	9
6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
8. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ.....	17
8.1. Общие положения	17
8.2. Методы оценки	17
8.3. Выбор методов оценки	18
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ.....	20
9.1. Общие положения	20
9.2. Определение рыночной стоимости земельного участка	20
9.3. Определение первоначальной стоимости объектов оценки	21
9.3. Определение стоимости замещения объектов оценки	22
9.4. Расчет косвенных затрат	26
9.5. Определение прибыли предпринимателя	26
9.6. Определение накопленного износа объектов оценки	26
9.6.1. Накопленный износ. Общие положения	26
9.6.2. Физический износ	27
9.6.3. Функциональный износ	28
9.6.4. Внешний износ	29
9.6.5. Накопленный износ.....	29
9.7. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным методом	29
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	32
11.ОБОСНОВАНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	34
12. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	35
13. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	35
14. ЛИТЕРАТУРА.....	35
ПРИЛОЖЕНИЕ	36
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, СОБРАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ САМОСТОЯТЕЛЬНО И ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. АКТЫ ОСМОТРА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ АТТЕСТАТА ОЦЕНЩИКА, ПРОВОДИВШЕГО НЕЗАВИСИМУЮ ОЦЕНКУ	

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Объекты оценки	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 102/С-9639 (наименование – Автозаправочная станция, назначение – Здание специализированное для ремонта и технического обслуживания автомобилей, в том числе автомобильные заправочные и газонаполнительные станции), расположенное на земельном участке по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг. Пограничная, в том числе:	
	№ по ТП	Наименование объектов
	А1/б	Автозаправочная станция
	Б1/п	Пристройка
	В	Навес ТРК
	Г	Наружная сеть водоснабжения
	Д	Наружная сеть бытовой канализации
	Е	Сеть ливнёвой канализации
	Ж	Сеть молниезащиты и заземления
	И	Сеть технологических трубопроводов
	К	Резервуарный парк
	Л	Наружная сеть электроснабжения
	М	Благоустройство территории
		Топливоно-раздаточная колонка BMP 522 SXD/VR1
		Топливоно-раздаточная колонка BMP 522 SXD/VR1
	Пожарная сигнализация	
	Система видеонаблюдения	
	Площадка для сбора мусора	
	Пилон двусторонний с цифровым табло	
Предмет оценки (вид определяемой стоимости)	Рыночная (в текущем использовании) и ликвидационная стоимости	
Собственник объектов оценки	ООО «Транс Ойл Ресурс»	
Форма собственности	Частная	
Цель оценки	Продажа в процедуре экономической несостоятельности (банкротства)	
Дата оценки	9.12.2024г.	
Цены оценки	9.12.2024г.	
Дата составления отчета	16.12.2024г.	
Дата составления заключения	16.12.2024г.	
Валюта оценки	Белорусский рубль	
Курс доллара США в ценах на 9.12.2024 г., руб./\$	3,4065	
Основание для проведения оценки	Договор № 091224 от 9 декабря 2024г.	
Заказчик оценки	ООО «ГермесОйл»	
Дата осмотра	9.12.2024г.	

Результат независимой оценки	№ по ТП	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
	А1/б	Автозаправочная станция	42 045	20 600
	Б1/п	Пристройка	74 328	36 422
	В	Навес ТРК	43 048	21 095
	Г	Наружная сеть водоснабжения	771	377
	Д	Наружная сеть бытовой канализации	339	167
	Е	Сеть ливнёвой канализации	129	64
	Ж	Сеть молниезащиты и заземления	10 898	5 341
	И	Сеть технологических трубопроводов	2 261	1 107
	К	Резервуарный парк	8 365	4 096
	Л	Наружная сеть электроснабжения	1 802	882
	М	Благоустройство территории	64 262	31 487
		Топливо-раздаточная колонка ВМР 522 SХD/VR1	9 673	4 738
		Топливо-раздаточная колонка ВМР 522 SХD/VR1	9 673	4 738
		Пожарная сигнализация	7 969	3 905
		Система видеонаблюдения	10 709	5 248
		Площадка для сбора мусора	4 008	1 965
		Пилон двусторонний с цифровым табло	20 082	9 840
		Итого по объекту с инв. № 102/С-9639	310 362	152 078

2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Работы по определению стоимости объектов оценки включали следующие основные этапы: определение задания и заключение договора на оценку; анализ документации; сбор и анализ общих и специальных данных; выбор метода оценки и методов расчета стоимости; осмотр объектов оценки; определение стоимости объектов оценки выбранными методами; согласование стоимостей и определение стоимости объектов; подготовка и оформление отчета об оценке по установленной форме; составление заключения об оценке.

Определение стоимости объектов оценки проводилось в следующей последовательности:

- ✦ **Определение задания и заключение договора на оценку.**
На данном этапе было определено задание на оценку и составлен договор. Гражданско-правовой договор на проведение независимой оценки составлен в простой письменной форме в соответствии с ТКП 52.0.01-2020.
- ✦ **Анализ документации и уточнение состава объектов оценки.**
На данном этапе проведено сопоставление бухгалтерских документов на оцениваемый объект с фактическим наличием.
- ✦ **Сбор и анализ общих и специальных данных для оценки объектов оценки.**
В соответствии с ТКП 52.3.01-2020 был составлен и получен от заказчика перечень правовой, строительной, финансовой документации, а также иных сведений, имеющих значение для оценки. Полученная информация и документы анализировались на правильность и достоверность указанных в них сведений.
- ✦ **Осмотр объектов оценки.**
На данном этапе проводился осмотр объектов недвижимости с целью определения физического износа элементов и конструкций, характера фактического использования, функционального назначения, конструктивных, технических и объемно-планировочных характеристиках.
- ✦ **Определение предпосылок и ограничений.**
На данном этапе в соответствии с ТКП 52.0.01-2020 были определены предпосылки и ограничения, не противоречащие стандартам оценки, условиям договора на проведение независимой оценки, действующему законодательству и другим факторам.
- ✦ **Анализ рынка недвижимости.**
На данном этапе проведен анализ рынка данного типа недвижимости, поиск информации об объектах-аналогах, о реальных сделках с ними, рыночных ставках арендной платы, условиях реализации недвижимости и заключения договоров аренды. Изучались тенденции рынка аналогичной недвижимости: изменение уровня цен, динамика спроса и предложения. Определялось влияние различных параметров на величину стоимости оцениваемого имущества.
- ✦ **Анализ местоположения объектов оценки.**
На данном этапе проводился анализ местоположения объектов оценки. Были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки и района расположения, с целью выделения объектов-аналогов, наиболее приближенных к оцениваемым объектам. Проводился анализ границ землепользования, описание окружения, типичного использования окружающей недвижимости, транспортной доступности, инфраструктуры и прочих характеристик месторасположения объектов.
- ✦ **Описание объектов оценки.**
На данном этапе проведено описание объектов оценки.
- ✦ **Выбор метода оценки и методов расчета стоимости.**
На данном этапе на основе анализа полученной информации об объектах оценки и анализе рынка аналогичной недвижимости в соответствии с требованиями ТКП 52.0.01, ТКП 52.3.01, видом определяемой стоимости, особенностями объектов оценки, условиями договора на проведение независимой оценки, а также требованиями действующего законодательства осуществлен выбор методов оценки и методов расчета стоимости.
- ✦ **Расчет стоимости выбранными методами расчета стоимости.**
На данном этапе проведен расчет стоимости объектов оценки выбранными методами расчета стоимости в соответствии с ТКП 52.3.01.
- ✦ **Обоснование итоговой величины стоимости объектов оценки.**

На данном этапе проведен анализ полученных результатов; осуществлено согласование стоимостей, полученных различными методами расчета стоимости, путем придания им весовой оценки исходя из достоверности, точности и полноты расчетов каждым из этих методов. В результате согласования определена рыночная стоимость объектов оценки.

✦ **Составление и оформление отчета об оценке.**

В соответствии с ТКП 52.0.01 и действующим законодательством составлен отчет об оценке имущества.

✦ **Составление заключения об оценке.**

В соответствии с ТКП 52.0.01 составлено заключение об оценке.

3. АНАЛИЗ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Для оказания услуг по оценке в соответствии с договором, заданием на оценку и требованиями ТКП 52.0.01-2020 и ТКП 52.3.01-2020, заказчиком оценки предоставлены по отношению к каждому объекту оценки следующие документы:

Копия Свидетельства (Удостоверения) о государственной регистрации в отношении земельного участка;

Копия Свидетельства (Удостоверения) о государственной регистрации в отношении капитального строения;

Копия Технического паспорта на нежилое здание.

Требования к перечню информации, предоставляемой заказчиком оценки, определяются составом необходимых документов и правилами их оформления. Анализ документации, имеющейся в распоряжении у оценщика, а также осмотр оцениваемого объектов показал, что нет оснований сомневаться в достоверности предоставленных документов. Планировка объектов оценки была сохранена, и оценщик не выявил противоречий между предоставленными документами и фактическим состоянием дел.

Таким образом, вышеуказанные документы позволяют сделать вывод об обоснованности и достаточности данной информации для использования в процедуре оценки и определения результата независимой оценки, а всю полученную и собранную исходную информацию, оценщик считает достаточной для оценки рыночной стоимости объектов оценки. Вышеуказанные копии документов приведены в *Приложении*.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика о величине стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном конкурентном рынке по цене, равной указанному в отчете значению.
2. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям. Оценщик не несет ответственности за последствия подобного использования отчета.
3. Отчет об оценке достоверен лишь в указанных в нем целях.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением имущественных прав. Указанные в отчете имущественные права на объекты оценки считаются достоверными.
5. Объекты оценки считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете об оценке.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, состояние объектов оценки, и не несет ответственности за их наличие, а также за необходимость выявления таковых.
7. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для любой информации указывается источник.
8. Заказчик, исполнитель оценки, оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на проведение независимой оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения экономических, юридических, природных условий и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В БРЕСТСКОЙ ОБЛАСТИ

На портале Realt.by – недвижимость на 9 декабря 2024 года имеется 86 предложений по продаже и 78 предложений по аренде объектов производственного назначения, расположенных в Брестской области.

Производственные здания и помещения в Брестской области предлагается в аренду по ценам от 1 до 10 \$/м² и выше, к продаже по ценам от 30 до 500 \$/м² и выше.

Стоимость аренды и покупки зависит от местонахождения, состояния и года постройки предлагаемых аналогов. На рынке представлено достаточное количество объектов как построенных еще в советское время и находящихся в разном техническом состоянии, так и новых вновь построенных зданий. Цена предложения сильно зависит от удаленности от областных и районных центров и крупных населенных пунктов: по мере приближения к большим городам стоимость аналогов возрастает. Стоимость также и растёт по мере нахождения возле основных транспортных автомагистралей.

Рынок недвижимости в настоящее время находится в нестабильном состоянии, изменение цен имеют тенденцию к росту. Негативное давление на рынок недвижимости оказывает неблагоприятная экономическая обстановка в стране и в мире, позитивное – намечающаяся экономическая стабилизация, а также повышение доступности кредитных ресурсов. Большинство продавцов для продажи недвижимости предоставляют потенциальным покупателям скидки и (или) рассрочки, а некоторые откладывают продажу до дальнейшей стабилизации экономической обстановки в стране.

6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг. Пограничная. Агрогородок Пограничная – малый населенный пункт Каменецкого района, до Каменца – 40 км, до Бреста – 55 км. Агрогородок расположен в полутора километрах от пограничного пункта пропуска «Песчаная», а объект оценки на трассе Р-16 Брест – пункт пропуска «Песчаное». До начала 20-ых годов 21 века это была активная магистраль въезда-выезда в Польшу, однако в течение последних нескольких лет пункт пропуска закрыт. Соответственно, в настоящее время отсутствует приграничное движение в данном районе, что делает работу заправки невостребованной.

Оцениваемая АЗС, как следует из адреса, расположена в 0,6 км юго-восточнее агрогородка, практически в голом поле, несколько далее расположены производственные здания и сооружения.

Транспортная доступность объектов оценки хорошая, имеется хороший подъезд к объектам оценки. Инженерная инфраструктура объектов оценки плохо развита: из центральных инженерных коммуникаций имеется лишь электроснабжение.

Анализ местоположения оцениваемого объекта дает возможность предположить, что оцениваемые объекты в настоящее время, возможно, будут малопривлекательны потенциальным покупателям и арендаторам.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Информация об инженерно-технических, объемно-планировочных характеристиках, а также данных о фактическом состоянии объектов оценки была получена на основании данных технического паспорта на оцениваемый объект, а также при осмотре объектов оценки. Объект оценки на момент оценки не используется, на дату оценки требует текущего ремонта. Собственником оцениваемого имущества является ООО «Транс Ойл Ресурс».

Основные технические характеристики и описание инженерного оборудования объектов оценки приведены в *Таблице 7.1.*

Таблица 7.1.

<i>Капитальное строение, расположенное на земельном участке по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг. Пограничная</i>	
<i>Сведения о земельном участке</i>	
Кадастровый номер земельного участка	124087005601000019
Площадь, га	0.2724
Целевое назначение	Обслуживание автозаправочной станции
Вещное право	Право постоянного пользования
<i>Сведения о здании</i>	
Инв. №	102/С-9639
Наименование	Автозаправочная станция
Назначение	Здание специализированное для ремонта и технического обслуживания автомобилей, в том числе автомобильные заправочные и газонаполнительные станции)
Вещное право	Право собственности
Этажность	Одноэтажное здание
Материал стен	Блоки легкобетонные
Год постройки	1978
Площадь застройки, м²	79
Объем здания, м³	169
Общая площадь, м²	62,6
Нормируемая площадь, м²	62,6
Фундамент	Бетонный
Стены	Блоки легкобетонные
Крыша	Металлический профиль
Полы	Керамическая плитка
Оконные проёмы	Стекло, ПВХ
Дверные проёмы	Металлические, ПВХ
Наружная отделка стен	Обшивка металлическими панелями
Внутренняя отделка	Обшивка гипсокартонными листами
Отопление	Автономное
Холодное водоснабжение	Автономная система
Канализация	Автономная система
Горячее водоснабжение	Автономная система
Электроснабжение	Централизованная система
Вентиляция	Естественная
Иные	Телефонизация, телефонизация
Описание технического состояния	Состояние хорошее. На дату оценки не используется. Требуется проведения текущего ремонта.
<i>Составные части и принадлежности</i>	

<i>Пристройка, литер Б1/п</i>	
Год постройки	2016
Площадь, м²	39
Объем, м³	100
Фундамент	Железобетонный
Стены	Сэндвич-панели
Перегородки	Гипсокартон
Крыша	Металлический профнастил
Полы	Плитка керамическая
Двери	Металлические, ПВХ
Отделка	Обшивка металлическими панелями, обшивка гипсокартонном
Отопление	Автономное
Водопровод	Автономный
Электроснабжение	Централизованное
Иные	Телефонизация, пожарная сигнализация
<i>Навес ТРК, литер В</i>	
Год постройки	2016
Площадь, м²	131
Фундамент	Бетонный
Стены	Металлические
Крыша	Металлический проф настил
Электроснабжение	Есть
<i>Наружная сеть водоснабжения, литер Г</i>	
Год постройки	2016
Материал	Полиэтилен
Глубина прокладки	1,5 м
Способ прокладки	Подземные
Диаметр номинальный	25 мм
Протяженность, м	21,8
<i>Наружная сеть бытовой канализации, литер Д</i>	
Год постройки	2003
Глубина прокладки	0,7 м
Диаметр номинальный	100 мм
Материал	Полимер
<i>Сеть ливневой канализации, литер Е</i>	
Год постройки	2003
Тип	Сеть дождевой канализации
Тип сечения	Прямоугольное
Внутренний размер, мм	0,8x0,5
Протяженность, м	5,7
Материал трубопровода	Асбестоцемент
<i>Сеть молниезащиты и заземления, литер Ж</i>	
Год постройки	2016
Материал опор	Железобетон
Высота опоры	6,5 м
Количество опор, шт.	4
Высота, м	12
<i>Сеть технологических трубопроводов, литер И</i>	
Тип жидкости	Автомобильное жидкое топливо
Длина трубопроводов, м	140,1
Материал трубопровода	Металл
Способ прокладки	Подземные
Диаметр номинальный, мм	50

Резервуарный парк, литер К	
Год постройки	2003
Назначение	Хранение нефтепродуктов
Суммарный объём, куб.м.	82
Способ прокладки	Заглублённые
Наружная сеть электроснабжения, литер Л	
Год постройки	1978
Материал кабеля	Алюминий
Марка	АВВГ 4х16
Длина кабеля, м	288,7
Благоустройство, литер М	
Год постройки	2016
Общая площадь, м²	1428,0
Асфальтированная площадка	Общая площадь: 1229 м ² .
Бордюр	Размеры: 1,0х0,3х0,15 м. Длина: 224,7 м.
Площадка из тротуарной плитки	199 м ²
Бордюр	Размеры: 1,0х0,2х0,08 м. Длина: 106,7 м.
Дополнительные элементы	
Топливо-раздаточная колонка ВМР 522 SXD/VR1	Назначение: заправка автомобильным топливом
Топливо-раздаточная колонка ВМР 522 SXD/VR1	Назначение: заправка автомобильным топливом
Пожарная сигнализация	Дата ввода в эксплуатацию: 30.04.16. Первоначальная стоимость: 44 289 139 руб.
Система видеонаблюдения	Дата ввода в эксплуатацию: 30.04.16. Первоначальная стоимость: 59 520 863 руб.
Площадка для сбора мусора	Дата ввода в эксплуатацию: 31.05.16. Первоначальная стоимость: 22 682 559 руб.
Пилон двусторонний с цифровым табло	Дата ввода в эксплуатацию: 30.04.16. Первоначальная стоимость: 137 559 75 руб.









Рис. 7.1. Автозаправочная станция. Общий вид.

8. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

8.1. Общие положения

В соответствии с ТКП 52.0.01-2020 для оценки имущества применяются следующие методы:

- **Рыночные методы оценки: сравнительный, доходный и затратный методы оценки;**
- **Иные методы оценки: индексный и пр.**

Целью оценки является продажа в процедуре экономической несостоятельности (банкротства). В настоящем отчете определяется рыночная (в текущем использовании) стоимость.

Рыночная стоимость представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно продавец объектов оценки согласен его продать, а покупатель объектов оценки согласен его приобрести. При этом учитываются следующие условия:

- стороны сделки обладают достаточной осведомленностью об объекте оценки и рынке объектов-аналогов;
- стороны сделки действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно;
- объект оценки представлен продавцом в форме публичного предложения на рынке;
- продавец и покупатель имеют достаточное время для выбора варианта совершения сделки;
- на продавца не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательств передать объект оценки, а на покупателя не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательств принять объект оценки и уплатить за него определенную денежную сумму.

Поэтому, в соответствии с целью оценки и видом определяемой стоимости, в данной работе были использованы рыночные методы оценки.

Расчет рыночной стоимости не предусматривает каких-либо специальных условий или обстоятельств (например, льготное финансирование, обременение договорами о продаже либо аренде, уступок, сделанных кем-либо).

Рыночные методы представляют собой метод оценки на основе:

- определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки с учетом износа (затратный метод);
- сравнения объектов оценки с аналогичными объектами, сходными с подлежащим оценке объектом по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам с учетом его индивидуальных особенностей (сравнительный метод);
- расчета доходов, ожидаемых от использования объектов оценки (доходный метод).

Рыночные методы оценки представляют собой методы определения стоимости объектов оценки на основе затратного, доходного сравнительного методов оценки.

В рамках рыночных методов оценки применяются затратный, сравнительный и доходный методы оценки.

8.2. Методы оценки

Затратный метод оценки представляет собой метод расчета стоимости объектов недвижимости путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений, предпринимательской прибыли, косвенных затрат, внешнего удорожания за минусом накопленного износа.

Стандарты оценки различают следующие методы расчета стоимости в рамках доходного метода:

- **Метод прямой капитализации.**

- **Метод дисконтирования денежных потоков (капитализации по норме отдачи).**
- **Метод валовой ренты (валового мультипликатора).**
- **Метод остатка.**

Метод прямой капитализации – метод расчета стоимости, который базируется на ожидаемом чистом операционном доходе, деленном на общий коэффициент капитализации. Метод прямой капитализации предполагает, что доход и стоимость объектов недвижимости останутся постоянными за срок прогноза.

Метод дисконтирования денежных потоков (метод капитализации по норме отдачи) – метод расчета стоимости, который базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости объектов недвижимости в течении срока прогноза. Метод пересчитывает будущие доходы в настоящую стоимость объектов либо путем дисконтирования каждого будущего дохода соответствующей нормой дисконтирования, либо капитализацией с применением расчетных моделей.

Метод валовой ренты (метод валового мультипликатора) – метод расчета стоимости, который базируется на данных о продажах, потенциальном или действительном валовом доходе объектов аналогов и потенциальном (действительном) валовом доходе объектов оценки. При этом под объектами-аналогами и под объектом оценки понимаются объекты недвижимости.

Метод остатка – метод расчета стоимости, который позволяет определить стоимость объектов недвижимости или элементов объектов недвижимости, приходящуюся на неизвестный имущественный или финансовый интерес, с помощью годового чистого операционного дохода от объектов недвижимости и стоимости элементов объектов недвижимости, приходящийся на известный финансовый или имущественный интерес.

Сравнительный метод (метод сравнительного анализа продаж) - совокупность методов расчета стоимости объектов недвижимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса по объектам недвижимости в зависимости от имеющейся информации.

8.3. Выбор методов оценки

Затратный метод основан на определении затрат, необходимых для создания объектов недвижимости, представляющего точную копию объектов оценки или объектов, аналогичного по функциональным характеристикам объекту оценки. Рассчитанные затраты корректируются на срок эксплуатации, фактическое состояние, полезность оцениваемого объектов.

Последовательное применение принципов оценки в затратном методе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость – различные понятия. В области недвижимости применение затратного метода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако в подавляющем большинстве случаев полученная затратным методом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. В данном отчете использовался затратный метод оценки.

Применение методов расчета стоимости доходного метода основано на текущих показателях финансового рынка и рынка недвижимости. Учитывается, что при определении стоимости недвижимости доходным методом принимается настоящее состояние экономики и рынка недвижимости.

Метод прямой капитализации дохода применяется в случае, если прогнозируется постоянный операционный доход, поступающий в равные промежутки времени, при этом поступление дохода не ограничено во времени. Основные условия применения метода для оценки имущества - сохранение стабильных условий использования недвижимости, отсутствии первоначальных инвестиций. При применении метода одновременно учитывается возврат капитала и доход на капитал.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае, если прогнозируемые денежные потоки непостоянны по величине, поступают неравномерно, поступление ограничено во времени. При применении метода учитывается степень риска, связанного с использованием имущества.

Выбор метода расчета стоимости в доходном методе определяется характером и качеством ожидаемых доходов, наличием и достоверностью информации о величине прогнозируемых доходов от объектов оценки, стабильности и равномерности их получения. Немаловажным фактором, влияю-

щим на выбор метода расчета стоимости, является стабильность экономической и финансовой ситуации, состояние рынка недвижимости и пр. *В данном отчете доходный метод оценки не использовался, поскольку отсутствует достоверная информация о рыночных ставках арендной платы по состоянию на дату цен оценки.*

Метод сравнительного анализа продаж применим только для объектов недвижимости, для аналогов которых на дату оценки имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. *Поскольку на дату оценки на рынке отсутствует достоверная рыночная информация о ценах предложения на продажу аналогичной недвижимости по состоянию на дату цен оценки, в данном отчете сравнительный метод оценки не использовался.*

Вывод: Для оценки стоимости объектов оценки использованы рыночные методы оценки и затратный метод оценки.

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ

9.1. Общие положения

Затратный метод оценки представляет собой метод расчета стоимости объектов недвижимости путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений, предпринимательской прибыли, косвенных затрат, внешнего удорожания за минусом накопленного износа.

Затратный метод является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. Метод основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания, сооружения или передаточного устройства аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемым.

Основным принципом затратного метода является принцип замещения.

Принцип замещения утверждает, что максимальная цена объектов оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен объект-аналог.

Расчет стоимости объектов затратным методом проводится в следующем порядке:

- Определение рыночной стоимости земельного участка.
- Определение первоначальной стоимости объектов оценки или объектов аналога.
- Определения стоимости восстановления объектов оценки или стоимости замещения объекта-аналога.
- Определение накопленного износа объектов оценки.
- Расчет косвенных затрат.
- Определение прибыли предпринимателя.
- Определение внешнего удорожания.
- Определение стоимости объектов оценки на дату оценки.

Рыночная стоимость затратным методом определяется по формуле:

$$V = V_l + V_b + EP + IC + EA_x - AD, \text{ где}$$

V - стоимость объектов недвижимости;

V_l - стоимость участка земли;

V_b - стоимость улучшений;

EP - прибыль предпринимателя;

IC - косвенные затраты;

EA_x - внешнее удорожание;

AD - накопленный износ.

9.2. Определение рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, месторасположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации.

Для оценки рыночной стоимости условных земельного участка оценщик использовал данные о кадастровой стоимости земли в оценочной зоне. Согласно данным Национального кадастрового агентства стоимость земли в оценочной зоне 2201354001 (производственная зона), в которой находятся оцениваемые объекты, составляет 0,87 \$/м².

Рыночная стоимость земельного участка с использованием кадастровой стоимости земельного участка определяется по формуле:

$$V_L = KC_{\text{зоны}} \times S_L \times k_p \times k_{\text{ц}},$$

где V_L - рыночная стоимость земельного участка,

$KC_{\text{зоны}}$ – кадастровая стоимость земель оценочной зоны по виду функционального использования земель,

S_L – площадь земельного участка (двойная площадь застройки здания),

k_p – корректирующий коэффициент, учитывающий особенности земельного участка,

$k_{\text{ц}}$ – коэффициент, учитывающий изменение цен продажи или цен предложений на рынке недвижимости.

Расчет корректирующего коэффициента k_p проводится в случае, если факторы оценки кадастровой стоимости земель оценочной зоны не совпадают с факторами оценки оцениваемого земельного участка. Поскольку таких факторов оценщиком не было обнаружено, то расчет корректирующего коэффициента k_p не проводился.

Коэффициент $k_{\text{ц}}$, учитывающий изменение цен продажи или цен предложений на рынке недвижимости, определяется при выявленных изменениях цен на рынке недвижимости после даты кадастровой оценки. Коэффициент рассчитывался следующим образом. На сайте <https://analytics.nca.by> оценщиком была проанализирована стоимость 1 м² квартир в Бресте. По состоянию на 2-й квартал 2022 года стоимость 1 м² недвижимости составляла 730 \$/м², а по состоянию на 3-й квартал 2023 г. – 960 \$/м². Таким образом коэффициент $k_{\text{ц}}$ численно равен $k_{\text{ц}} = 960 / 730 = 1,31507$.

Расчет кадастровой стоимости земельного участка на дату оценки приведен в *таблице 9.1*.

Расчет кадастровой стоимости условного земельного участка

Таблица 9.1.

Наименование	Кадастровая стоимость, \$/м ²	Курс доллара США	Площадь застройки, м ²	Коэффициент, учитывающий $k_{\text{ц}}$	Стоимость условного земельного участка, \$	Стоимость условного земельного участка, руб.
Автозаправочная станция	0,87	3,4065	40,0	1,31507	92	312
Пристройка	0,87	3,4065	39,0	1,31507	89	304
Навес ТРК	0,87	3,4065	131,0	1,31507	300	1 021

9.3. Определение первоначальной стоимости объектов оценки

Первоначальная стоимость объектов оценки представляет собой стоимость нового объектов оценки, определяемую затратами на воспроизводства и вновь созданной стоимости в базисном или другом уровне цен, отличном от базисного уровня.

Первоначальная стоимость объектов оценки или объектов аналога определяется на основании:

- исходной информации;
- расчета стоимости объекта-аналога.

Исходной информацией для определения первоначальной стоимости объектов оценки может являться: инвентарная карточка, первичные учётные документы, ПСД объектов оценки, акт приёма в эксплуатацию объектов. Если исходные документы по первоначальной стоимости объектов оценки отсутствуют или предоставленная информация не может быть принята за основу, первоначальная стоимость объектов оценки может определяться по первоначальной стоимости объекта-аналога.

Расчёт первоначальной стоимости объектов оценки по первоначальной стоимости объекта-аналога может производиться с использованием:

- ТНПА и других документов по ценообразованию в строительстве, в том числе республиканских и ведомственных нормативов по отраслям экономики (укрупненные показатели стоимости строительства, укрупненные сметные нормативы, укрупненные показатели сметной стоимости по конструктивным элементам зданий и сооружений, удельные капитальные затраты, нормативы удельных капитальных вложений, прейскуранты на специализированное строительство, укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС) и т.д.);
- ПСД объектов-аналогов по типовым и повторно применяемым индивидуальным проектам;

- данных об уровне цен на объекты-аналоги, опубликованных в литературных источниках и средствах массовой информации;
- ранее выполненных отчётов об оценке объектов оценки;
- базы данных исполнителей оценки и других организаций, ведущих такие базы;
- параметрических зависимостей;
- других источников.

В данном отчете первоначальная стоимость определялась расчётом стоимости объекта-аналога с помощью укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС).

Для оценки в сборниках по описанию, приведенному в каждой таблице, подбираются объекты, сходные с оцениваемыми объектами по функциональному назначению, конструктивным характеристикам: группе капитальности, этажности, наличию подземных этажей, материалов изготовления фундаментов, перекрытий, стен, кровли, полов, проемов, отделочных работ, наличию (отсутствию) видов благоустройства.

Для определения первоначальной стоимости объектов оценки общее количество единиц измерения объектов (строительный объем, площадь застройки, длина и пр.) умножается на стоимость единицы измерения, принятую по соответствующей таблице соответствующего сборника для территориального пояса района расположения объектов.

При расчете первоначальной стоимости объектов к единичной стоимости могут быть применены поправочные корректировки, учитывающие различие технических характеристик, наличие (отсутствии) различных видов благоустройства, оцениваемых объектов и объектов-аналогов сборников из сборников, коэффициенты для перехода к группе капитальности и пр. В качестве корректировок принимаются удельные веса элементов благоустройства из соответствующих таблиц сборников, коэффициенты для перехода к группе капитальности, а также прочие корректировки, приведенные в технической части к сборникам.

Расчёт первоначальной стоимости объектов представлен *таблице 9.2*.

9.3. Определение стоимости замещения объектов оценки

Стоимость восстановления или стоимость замещения законченных строительством объектов рассчитывается путем приведения первоначальной стоимости объектов оценки или первоначальной стоимости объекта-аналога к единому уровню цен на дату оценки с применением соответствующих индексов (коэффициентов).

Стоимость восстановления или стоимость замещения может определяться методами: *сравнительной единицы, анализа и индексации затрат и другими.*

Метод сравнительной единицы основан на определении стоимости замещения путём умножения выбранной единицы сравнения новых объектов-аналогов на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объектов оценки.

Метод анализа и индексации затрат предусматривает определение стоимости восстановления или стоимость замещения на основе приведения первоначальной стоимости объектов оценки к уровню цен на дату оценки путем использования индексов и коэффициентов. В данном отчёте использовался метод индексации затрат.

Стоимость восстановления или стоимость замещения рассчитывается по формуле:

$$C_в(C_з) = C_n(C_{на}) \times K_{1991} \times K_{свод} \times K_n,$$

где $C_в(C_з)$ – стоимость восстановления (стоимость замещения);

$C_n(C_{на})$ – первоначальная стоимость объекта оценки (первоначальная стоимость объекта оценки, рассчитанная по первоначальной стоимости объекта-аналога);

K_{1991} – индекс пересчёта первоначальной стоимости в базисный уровень цен 1991 г.

$K_{свод}$ – сводный коэффициент дооценки;

K_n – коэффициент, учитывающий налоги и отчисления.

Сводный коэффициент дооценки рассчитывался по формуле:

$$K_{свод} = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n \times K_{n+1},$$

где $K_1, K_2, \dots, K_n, K_{n+1}$ – коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств. При этом K_1 принимается к уровню цен (месяцу), в котором определена первоначальная стоимость объектов оценки или к базисному уровню цен 1991 года. K_n – принимается на 1 января текущего года, а K_{n+1} на первое число месяца, предшествующего дате оценки.

Стоимость восстановления рассчитывается, если первоначальная стоимость объектов оценки определена на основании информации и документов по объекту оценки (инвентарной карточки или первичных учётных документов, ПСД, акта приёмки в эксплуатацию и др.). Стоимость замещения рассчитывается, если первоначальная стоимость объектов оценки определена на основе информации по объектам-аналогам. Таким образом, в данном отчёте определялась стоимость замещения.

Пересчет стоимости из базовых цен 1969г. в текущие цены проводился с помощью следующих коэффициентов:

1,2 – коэффициент пересчета первоначальной стоимости зданий и сооружений для определения восстановительной стоимости для перевода уровня цен 1969г. в цены 1984г. (Постановление Государственного комитета по статистике и анализу Республики Беларусь от 21 июля 1992 г. N 39, методические указания, приложение 2);

0,99 – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства для Беларуси (постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г.);

1,85 – индекс перехода от базовых цен 1984г. к ценам 1991г. (транспорт нефти и нефтепродуктов, снабжение народного хозяйства, Постановление Совета Министров БССР №18 от 17.01.1991г., разъяснение Госкомстата от 30.11.1992г.);

2,6539 – сводный коэффициент дооценки, (виды (группы) основных средств – здания и сооружения), расчёт которого приведен в **Таблице 9.3**.

1,1 – коэффициент, учитывающий налоги и отчисления.

Расчет стоимости замещения объектов оценки представлен в **таблице 9.2**.

Для части объектов первоначальная стоимость определялась по данным инвентарных карточек с дальнейшим пересчётом стоимости восстановления в текущие цены с помощью индексов изменения основных средств. Расчёт стоимости восстановления таких объектов представлен **таблице 9.4**.

Расчёт стоимости замещения

Таблица 9.2.

№ п/п	Наименование объекта	Количество единиц измерения	№ сборника УПВС	№ таблицы сборника УПВС	Единица измерения	Стоим. ед. изм. по УПВС в ценах 1969г., руб	Поправочный коэффициент к стоимости ед. изм. по УПВС	Примечание к поправочному коэффициенту	Стоим. ед. изм. по УПВС с поправ. коэф. в ценах 1969г., руб	Первоначальная стоимость в ценах 1969г., руб	на 01.01. 1984	на 01.01. 1991	Террит. к-т для Беларуси	Коэффициент дооценки	Коэффициент налогового окружения	Стоимость замещения, руб.
А1/б	Автозаправочная станция	69	1	50	куб. м.	24,5	5,08	На НТП	124,51	8591,37	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	55 122
Б1/п	Пристройка	100	1	50	куб. м.	24,5	5,08	На НТП	124,51	12451,26	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	79 888
В	Навес ТРК	131	21	169	кв.м.	32,0	1,73	На НТП	55,31	7245,98	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	46 490
Г	Наружная сеть водоснабжения	21,8	3	1	м.п.	6,1	1		6,10	132,98	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	853
Д	Наружная сеть бытовой канализации	15	3	32	м.п.	5,2	1		5,20	78,00	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	500
Е	Сеть ливнёвой канализации	5,7	12	48	м.п.	5,2	1		5,20	29,64	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	190
Ж	Сеть молниезащиты и заземления	48	29	32	м.п.	39,1	1		39,14	1878,86	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	12 055
И	Сеть технологических трубопроводов	140,1	4	18	м.п.	3,18	1		3,18	445,52	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	2 858
К	Резервуарный парк	82	1	127	куб. м.	20,1	1		20,10	1648,20	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	10 575
Л	Наружная сеть электроснабжения	288,7	3	155	м.п.	2,87	1		2,87	828,57	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	5 316
М	Благоустройство территории															63 188
М/1	Асфальтированная площадка	1 229	12	1, 4	кв.м.	5,39	1		5,39	6624,31	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	42 502
М/2	Бордюр	224,7	12	6	м.п.	8,5	1		8,50	1909,95	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	12 254
М/3	Площадка из тротуарной плитки	199	12	7	кв.м.	5,28	1		5,28	1050,72	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	6 741
М/4	Бордюр	106,7	12	6	м.п.	2,47	1		2,47	263,55	1,2	1,85	0,99	2,6539	1,1	1 691

Топливо-раздаточная колонка ВМР 522 SXD/VR1	1,0	21	68	ед.	640,0	1,73	На НТП	1106,26	1106,26	1,2	1,85	1,99	2,6539	1,1	14 267
Топливо-раздаточная колонка ВМР 522 SXD/VR1	1,0	21	68	ед.	640,0	1,73	На НТП	1106,26	1106,26	1,2	1,85	1,99	2,6539	1,1	14 267

Расчёт коэффициента дооценки

Таблица 9.3.

Коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств на	01.07.1992	01.07.1993	01.01.1994	20.08.1994	01.01.1995	01.01.1996	01.01.1997	01.01.1998	31.12.1999	01.01.2000	01.01.2001	01.01.2002	01.01.2003
	14,5	19,8414	4,9	0,1	11,9	2,7889	1,32	1,7872	0,001	12,0617	3,3404	1,3057	1,3232

Продолжение Таблицы 9.3.

Коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств на	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016
	1,3123	1,2461	1,2504	1,1302	1,2159	1,0411	1,1921	1,9763	1,4216	1,2212	1,0817	1,0333

Окончание Таблицы 9.3.

Коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств на	01.07.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	1.11.2024	Сводный коэффициент дооценки
	0,0001	1,0317	1,0973	1,13	1,1207	1,0754	1,1735	1,1501	1,1013	1,1271	2,3546

Расчёт стоимости восстановления

Таблица 9.4.

Наименование	Дата поставки на баланс	Первоначальная стоимость, руб.	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	09.12.2024	Стоимость восстановления, руб.
Пожарная сигнализация	30.04.2016	44 289 139	1,06	1,0973	1,13	1,1207	1,0754	1,1735	1,1501	1,1013	1,1271	11 753
Система видеонаблюдения	30.04.16	59 520 863	1,06	1,0973	1,13	1,1207	1,0754	1,1735	1,1501	1,1013	1,1271	15 795
Площадка для сбора мусора	31.05.2016	22 682 559	1,0411	1,0973	1,13	1,1207	1,0754	1,1735	1,1501	1,1013	1,1271	5 912
Пилон двухсторонний с цифровым табло 6000x16000мм	21.06.2016	137 559 575	1,0321	1,0973	1,13	1,1207	1,0754	1,1735	1,1501	1,1013	1,1271	35 544

9.4. Расчет косвенных затрат

Косвенные затраты определяются как дополнительные затраты сверх стоимости строительства, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости в период размещения объектов недвижимости на рынке до его продажи.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению строения, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- расходы на маркетинговые услуги для продажи объектов недвижимости или отдельных его частей, в том числе затраты на рекламу;
- затраты на проведение технической инвентаризации;
- затраты на изготовление землеустроительного дела;
- затраты на регистрацию имущественных прав;
- затраты на содержание объектов недвижимости в период размещения его на рынке до продажи;
- другие издержки.

Значения косвенных затрат могут быть определены как процент от прямых издержек по рыночным данным. Для подобных объектов величина косвенных затрат может составлять от 1% до 3% от стоимости строительства. В данном отчете в расчет была принята величина косвенных затрат в размере **1%** от стоимости замещения объектов оценки с учетом износа.

Расчет косвенных затрат представлен в *таблице 9.8*.

9.5. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) определяется как величина вознаграждения, которую инвестор ожидает получить в виде премии за использование своего капитала.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта, это вознаграждение инвестора за риск строительства объектов недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность и за использование своего капитала. Для расчета прибыли предпринимателя-инвестора необходимо знать продолжительность и дату начала строительства, учесть инфляцию за период строительства, величину собственных средств, инвестированных в строительство, стоимость заменного капитала и пр.

Величина прибыли определяется:

- методом экспертных оценок на основе рыночной информации;
- методом выделения;
- методом индекса прибыльности.

В данном отчете, учитывая особенности объектов оценки, использован метод экспертных оценок на основе исторической информации. В данном расчете величина прибыли предпринимателя принята в размере **12%** от стоимости замещения объектов оценки с учетом износа.

Расчет прибыли предпринимателя представлен в *таблице 9.8*.

9.6. Определение накопленного износа объектов оценки

9.6.1. Накопленный износ. Общие положения

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным износом, внешним устареванием или комбинацией этих источников.

Все факторы, оказывающие влияние стоимость объектов оценки, учитываются при определении накопленного износа, который состоит из совокупности физического, функционального и внешнего износов.

При оценке объектов недвижимости используются следующие методы определения износа:

- нормативного износа;

- средневзвешенного износа;
- экономической жизни;
- разбивки;
- рыночной выборки.

Для расчета накопленного износа для зданий использован метод разбивки. **Метод разбивки основан на расчете накопленного износа путем разбивки его на физический, функциональный, внешний. При этом физический и функциональный износ определяются с выделением износа по отдельным конструктивным элементам улучшений.**

При этом в общем случае рассматриваются все виды износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ;
- исправимый функциональный износ;
- неисправимый функциональный износ;
- внешний (экономический) износ.

9.6.2. Физический износ

Физический износ определяется как износ конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и объектов оценки в целом вследствие утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств и свойств (прочности, устойчивости, надежности и др.) и в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов зданий и сооружений в результате естественного старения или неправильной эксплуатации зданий.

Величина физического износа в денежном выражении определялась с помощью данных об удельном весе отдельных элементов в восстановительной стоимости объектов недвижимости.

Для объектов оценки использовались данные об удельных весах конструктивных элементов из соответствующих таблиц сборников УПВС. Процент износа отдельных конструктивных элементов оцениваемых объектов рассчитывался исходя из нормативных сроков эксплуатации, за исключением тех элементов, износ которых по данным осмотра не соответствует расчетным. Для этих элементов износ определялся на основании осмотра элементов. Величины износа, отличные от расчетных, выделены **жирным шрифтом**. Расчет процента износа для автозаправочной станции и для пристройки по состоянию на дату оценки приведен в **таблицах 9.5.-9.6.**

Для остальных объектов физический износ определялся методом эффективного возраста как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. Расчет приведен в **Таблице 9.7.**

Расчёт физического износа для автозаправочной станции

Таблица 9.5.

№	Статья затрат	Вес элементов, %	Процент строительной готовности элемента, %	Вес присутствующих элементов, %	Износ, %.	Износ, % от стоимости здания
1	Фундаменты	4	100	4,00	50	2,00
2	Стены и перегородки	20	100	20,00	45	9,00
3	Перекрытия и покрытия	12	100	12,00	40	4,80
4	Крыши (кровли)	15	100	15,00	30	4,50
5	Полы	9	100	9,00	30	2,70
6	Проёмы	11	100	11,00	25	2,75
7	Отделочные работы	6	100	6,00	20	1,20
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	18,0	100	18,00	20	3,60

9	Прочие работы	5,0	100	5,00	40	2,00
ИТОГО		100,0		100,00		33

Расчёт физического износа для пристройки

Таблица 9.6.

№	Статья затрат	Вес элементов, %	Процент строительной готовности элемента, %	Вес присутствующих элементов, %	Износ, %.	Износ, % от стоимости здания
1	Фундаменты	4	100	4,00	10	0,40
2	Стены и перегородки	20	100	20,00	10	2,00
3	Перекрытия и покрытия	12	100	12,00	15	1,80
4	Крыши (кровли)	15	100	15,00	20	3,00
5	Полы	9	100	9,00	20	1,80
6	Проёмы	11	100	11,00	25	2,75
7	Отделочные работы	6	100	6,00	20	1,20
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	18,0	100	18,00	20	3,60
9	Прочие работы	5,0	100	5,00	20	1,00
ИТОГО		100		100,00		18

Расчёт физического износа для прочих составных и дополнительных элементов

Таблица 9.7.

№	Наименование объектов	Эффективный возраст, лет	Срок экономической жизни, лет	Физический износ, %
В	Навес ТРК	8	40	20%
Г	Наружная сеть водоснабжения	8	40	20%
Д	Наружная сеть бытовой канализации	16	40	40%
Е	Сеть ливнёвой канализации	16	40	40%
Ж	Сеть молниезащиты и заземления	8	40	20%
И	Сеть технологических трубопроводов	9	30	30%
К	Резервуарный парк	9	30	30%
Л	Наружная сеть электроснабжения	28	40	70%
М	Благоустройство территории	4	40	10%
	Топливо-раздаточная колонка ВМР 522 SXD/VR1	8	20	40%
	Топливо-раздаточная колонка ВМР 522 SXD/VR1	8	20	40%
	Пожарная сигнализация	8	20	40%
	Система видеонаблюдения	8	20	40%
	Площадка для сбора мусора	8	20	40%
	Пилон двухсторонний с цифровым табло 6000x16000мм	5	10	50%

9.6.3. Функциональный износ

Функциональный износ определяется как износ, вызванный несоответствием характеристик объектов оценки современным требованиям рынка недвижимости. Функциональный износ вызывается несоответствием устройства зданий (объемно-планировочных, конструктивных характеристик,

отделки, инженерного оборудования и т.п.) современным рыночным требованиям, предъявляемым к зданиям определенного назначения.

В данном отчете функциональный износ не рассчитывался.

9.6.4. Внешний износ

Внешний (экономический) износ представляет собой износ, вызванный негативным влиянием внешних факторов на стоимость объектов оценки (к внешним факторам относятся: ситуация на рынке, условия финансирования, ограничения в использовании, изменение инфраструктуры, законодательства).

Внешний износ может быть вызван рядом причин, такими, как общеэкономические, внутриотраслевые, а также правовые изменения, относящиеся к общегосударственному законодательству, постановлениям и распоряжениям местной администрации в области налогообложения, управления недвижимостью, инвестициями и т. п. Названный вид износа присущ недвижимости в силу ее местоположения (ближайшее окружение, район, город, экономические факторы, занятость, транспорт и т.д.).

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- доходный метод оценки,
- сравнительный метод оценки.

Определение внешнего износа доходным методом основано на капитализации потери дохода от двух объектов аналогов, один из которых имеет внешний износ, либо капитализации потери дохода по причине сложившегося на дату оценки более низкого уровня рыночной арендной платы.

Определение внешнего износа сравнительным методом оценки основано на сравнении цен продаж или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет внешний износ.

В данном отчете внешний износ не определялся, поскольку оценщиком не выявлены факторы внешнего износа.

9.6.5. Накопленный износ

Общий размер накопленного износа определяется последовательном расчете и суммировании физического, функционального и внешнего износа. Расчет накопленного износа производился по формуле:

$$I_{\Sigma} = (I_{\text{физ}}) + (I_{\text{фун}}) + (I_{\text{вн}}),$$

где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ.

9.7. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным методом

Рыночная стоимость затратным методом определяется по формуле:

$$V = V_l + V_b + EP + IC + EA_x - AD, \text{ где}$$

V - стоимость объектов недвижимости;

V_l - стоимость участка земли;

V_b - стоимость улучшений;

EP - прибыль предпринимателя;

IC - косвенные затраты;

EA_x - внешнее удорожание;

AD - накопленный износ.

Стоимость земельного участка, стоимость улучшений, прибыль предпринимателя, косвенные затраты, накопленный износ, внешнее удорожание определены в вышеописанных разделах. Расчет рыночной стоимости объектов затратным методом представлен в **таблице 9.8**.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным методом

Таблица 9.8.

№	Наименование объектов	Стоимость замещения, руб	Прибыль предпринимателя (12%), руб	Косвенные расходы (1%), руб	Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя и косвенных затрат, руб	Накопленный износ				Стоимость прав на земельный участок, руб	Внешнее удорожание, руб.	Рыночная стоимость по затратному методу на 09.12.2024г., руб	
						Физический износ, руб.		Функциональный износ, руб	Внешний износ, руб.				Всего, руб
A1/б	Автозаправочная станция	55 122	6 615	551	62 288	33	20 555	0	0	20 555	312	0	42 045
B1/п	Пристройка	79 888	9 587	799	90 273	18	16 249	0	0	16 249	304	0	74 328
B	Навес ТРК	46 490	5 579	465	52 534	20%	10 507	0	0	10 507	1 021	0	43 048
Г	Наружная сеть водоснабжения	853	102	9	964	20%	193	0	0	193	0	0	771
Д	Наружная сеть бытовой канализации	500	60	5	565	40%	226	0	0	226	0	0	339
Е	Сеть ливневой канализации	190	23	2	215	40%	86	0	0	86	0	0	129
Ж	Сеть молниезащиты и заземления	12 055	1 447	121	13 622	20%	2 724	0	0	2 724	0	0	10 898
И	Сеть технологических трубопроводов	2 858	343	29	3 230	30%	969	0	0	969	0	0	2 261
К	Резервуарный парк	10 575	1 269	106	11 950	30%	3 585	0	0	3 585	0	0	8 365
Л	Наружная сеть электроснабжения	5 316	638	53	6 007	70%	4 205	0	0	4 205	0	0	1 802
М	Благоустройство территории	63 188	7 583	632	71 402	10%	7 140	0	0	7 140	0	0	64 262
	Топливо-раздаточная колонка BMP 522 SXD/VR1	14 267	1 712	143	16 122	40%	6 449	0	0	6 449	0	0	9 673
	Топливо-раздаточная колонка BMP 522 SXD/VR1	14 267	1 712	143	16 122	40%	6 449	0	0	6 449	0	0	9 673
	Пожарная сигнализация	11 753	1 410	118	13 281	40%	5 312	0	0	5 312	0	0	7 969
	Система видеонаблюдения	15 795	1 895	158	17 849	40%	7 139	0	0	7 139	0	0	10 709
	Площадка для сбора мусора	5 912	709	59	6 681	40%	2 672	0	0	2 672	0	0	4 008
	Пилон двухсторонний с цифровым табло 6000x16000мм	35 544	4 265	355	40 164	50%	20 082	0	0	20 082	0	0	20 082

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Ликвидационная стоимость рассчитывается на основе рыночных методов с использованием рыночной стоимости и скидки на ликвидность и численно может быть вычислена по формуле:

$$СЛ = С_{рын} * (1 - Л_{ск}),$$

где

$С_{рын}$ – рыночная стоимость ТС,
 $Л_{ск}$ – скидка на ликвидность.

В данном отчете использовался расчет скидки по методу Ткачука. Согласно методу Ткачука, скидка на ликвидность рассчитывается как произведение двух скидок:

$$Л_{ск} = \text{скидка1} * \text{скидка2},$$

где

Скидка1 – скидка за срочность;
 Скидка2 – скидка на необходимость.
 Скидка за срочность может быть рассчитана по формуле:

$$\text{Скидка1} = (1 - Tл / Tр)^2,$$

где

$Tл$ – срок реализации объекта оценки;
 $Tр$ – срок реализации аналогичного объекта оценки в нормальный среднерыночный срок.

Скидка на вынужденность определяется по формуле:

$$\text{Скидка2} = e^{(-A * /E/)},$$

где

e – основание натурального логарифма;
 A – константа, принимаемая в размере 0,5;
 $/E/$ – эластичность спроса по цене.

Величина скидки на ликвидность зависит от типа объекта оценки, от типа спроса на него на вторичном рынке, а также от срока реализации в среднерыночный срок. Расчет скидки на ликвидность для объектов оценки представлен в **Таблице 10.1**. Расчёт ликвидационной стоимости представлен в **Таблице 10.2**.

Расчет скидки на ликвидность			Таблица 10.1.	
Срок реализации объекта оценки (Тл), дни	Срок реализации объекта аналога в среднерыночный срок (Тр), дни		Скидка за срочность (Скидка1 = $(1 - Tл / Tр)^2$)	Скидка на ликвидность (Скидка = Скидка1 * Скидка2), %
30	360		0,6400	51
основание натур. логарифма (e)	константа (A)	эластичность спроса по цене /E/	Скидка на вынужденность (Скидка2 = $e^{(-A * /E/)}$)	
2,718281828	0,5	1,0	0,6065	

Расчет ликвидационной стоимости

Таблица 10.2.

№	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.	Скидка на ликвидность, %	Ликвидационная стоимость, руб.
A1/б	Автозаправочная станция	42 045	51%	20 602
Б1/п	Пристройка	74 328	51%	36 421
В	Навес ТРК	43 048	51%	21 094
Г	Наружная сеть водоснабжения	771	51%	378
Д	Наружная сеть бытовой канализации	339	51%	166
Е	Сеть ливнёвой канализации	129	51%	63
Ж	Сеть молниезащиты и заземления	10 898	51%	5 340
И	Сеть технологических трубопроводов	2 261	51%	1 108
К	Резервуарный парк	8 365	51%	4 099
Л	Наружная сеть электроснабжения	1 802	51%	883
М	Благоустройство территории	64 262	51%	31 488
	Топливо-раздаточная колонка ВМР 522 SXD/VR1	9 673	51%	4 740
	Топливо-раздаточная колонка ВМР 522 SXD/VR1	9 673	51%	4 740
	Пожарная сигнализация	7 969	51%	3 905
	Система видеонаблюдения	10 709	51%	5 247
	Площадка для сбора мусора	4 008	51%	1 964
	Пилон двухсторонний с цифровым табло 6000x16000мм	20 082	51%	9 840

11.ОБОСНОВАНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Поскольку рыночная стоимость определялась одним методом оценки, то итоговая стоимость будет равна стоимости, полученной данным методом оценки. Получившаяся стоимость отражает ценность и полезность на вторичном рынке аналогичного имущества и численно попадает в диапазон стоимостей на вторичном рынке. Таким образом, результат независимой оценки можно считать обоснованным.

Вывод: оценщик пришёл к выводу, что стоимость объекта недвижимости: капитального строения с инв. № 102/С-9639 (наименование – Автозаправочная станция, назначение – Здание специализированное для ремонта и технического обслуживания автомобилей, в том числе автомобильные заправочные и газонаполнительные станции), расположенного на земельном участке по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг. Пограничная, определённая по состоянию и в ценах на 9.12.2024г., определённая рыночными методами оценки с учётом составных частей и дополнительных улучшений, с учетом округлений, без учёта НДС составляет:

№ по ТП	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
А1/б	Автозаправочная станция	42 045	20 600
Б1/п	Пристройка	74 328	36 422
В	Навес ТРК	43 048	21 095
Г	Наружная сеть водоснабжения	771	377
Д	Наружная сеть бытовой канализации	339	167
Е	Сеть ливнёвой канализации	129	64
Ж	Сеть молниезащиты и заземления	10 898	5 341
И	Сеть технологических трубопроводов	2 261	1 107
К	Резервуарный парк	8 365	4 096
Л	Наружная сеть электроснабжения	1 802	882
М	Благоустройство территории	64 262	31 487
	Топливо-раздаточная колонка BMP 522 SXD/VR1	9 673	4 738
	Топливо-раздаточная колонка BMP 522 SXD/VR1	9 673	4 738
	Пожарная сигнализация	7 969	3 905
	Система видеонаблюдения	10 709	5 248
	Площадка для сбора мусора	4 008	1 965
	Пилон двусторонний с цифровым табло	20 082	9 840
	Итого по объекту с инв. № 102/С-9639	310 362	152 078

Оценщик, являющийся одновременно индивидуальным предпринимателем



Петрожицкий П.В.

12. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	ООО «ГермесОйл»
Адрес местоположения	220125, г. Минск, пр-т Независимости, д. 181, пом. 2Н, каб. 8/1

13. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Наименование исполнителя оценки	Индивидуальный предприниматель Петрожицкий Павел Владимирович
Сведения о государственной регистрации	Зарегистрирован Смолевичским райисполкомом 20.07.2015 г., рег. № 191647857
Сведения об оценщике	Петрожицкий Павел Владимирович Оценщик, стаж работы по специальности 16 лет, Свидетельство об аттестации оценщика для проведения оценки земельных участков, капитальных строений, изолированных помещений, не завершенных строительством объектов, многолетних насаждений № 70339. Выдано на основании приказа Государственного комитета по имуществу № 100 от 13.04.2023г. Срок действия: 23.04.2023-23.04.2026

14. ЛИТЕРАТУРА

1. Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006г. №615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».
2. ТКП 52.0.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения»
3. ТКП 52.3.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества»
4. Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости СПб ТОО» «Технобалт» 1995 г.
5. Фридман, Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Перевод с английского, 1995 г.
6. Сидоренко А.Д. «Оценка зданий, сооружений и жилых помещений» г. Минск-1997г..
7. «Ценообразование в строительстве» В.Т. Александров, Т.Г. Касьяненко, С-Петербург, 2000г.
8. «Оценка недвижимости», под ред. Грязновой А. Г, - Москва, «Финансы и статистика», 2003.
9. С.В. Гриненко «Экономика недвижимости», Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ на оценку от «9» декабря 2024г.

1. Объекты оценки:

Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 102/С-9639 (наименование – Автозаправочная станция, назначение – Здание специализированное для ремонта и технического обслуживания автомобилей, в том числе автомобильные заправочные и газонаполнительные станции), расположенное на земельном участке по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг. Пограничная;
Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 350/С-112842 (наименование – Автозаправочная станция, назначение – Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства), расположенное на земельном участке по адресу: г. Гомель, ул. Дружбы, 169.

2. Цель оценки и вид определяемой стоимости:

Определение рыночной и ликвидационной стоимостей для продажи в процедуре экономической несостоятельности (банкротства), результат указать без НДС.

3. Дата оценки:

Оценка производится на 9.12.2024 г.

4. Цены и валюта оценки:

Оценка производится в белорусских рублях в ценах на дату оценки.

5. Состав и содержание работ:

- Определение задания и заключение договора па проведение независимой оценки;
- Сбор и анализ информации;
- Осмотр объектов оценки;
- Определение предпосылок и ограничений;
- Описание объектов оценки;
- Выбор методов оценки и методов расчёта стоимости;
- Расчёт стоимости выбранными методами;
- Обоснование итоговой стоимости объекта оценки;
- Составление и оформление отчёта об оценке;
- Составление заключения об оценке.

6. Требования к выполнению работ:

При выполнении работ Исполнитель руководствуется следующими нормативными документами:

- Указ Президента РБ от 13 октября 2006 года №615 «Оценочной деятельности в РБ».
- ТКП 52.0.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения».
- ТКП 53.3.01-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений, изолированных помещений, не завершённых строительством объектов».

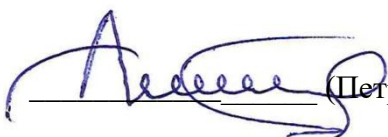
7. Исходная информация и документы, предоставляемые Заказчиком:

Для определения стоимости имущества Заказчик предоставляет следующую информацию:

- Копии технических паспортов, свидетельств о гос. регистрации и иные технические документы;
- Копии инвентарных карточек.

Подписи сторон:

Исполнитель:

 (Петрожицкий П.В.)

Заказчик:

_____ (Лысаковская В.В.)
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
АКТ ОСМОТРА

АКТ
осмотра оценщиком
Автозаправочной станции, инв. № 102/С-9639

Адрес объекта оценки Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг. Пограничная

Собственник объекта оценки ООО «Транс Ойл Ресурс»

Дата осмотра «9» декабря 20 24 г.

Год ввода в эксплуатацию 1978

Этажность 1-этажное здание

Конструктивный тип (здания, сооружения) Блоки легкобетонные

На основании договора на проведение независимой оценки от 9.12.2024 г. № 091224 и

произведен визуальный осмотр состояния объекта оценки и его конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов, их состояние	Износ конструктивных элементов, %
1	Фундамент	Бетонный, удовлетворительное	40
2	Стены	Блоки легкобетонные, удовлетворительное	40
3	Крыша	Металлический профиль, хорошее	35
4	Полы	Керамическая плитка, хорошее	25
5	Оконные проёмы	Стекло, ПВХ, хорошее	25
6	Дверные проёмы	Металлические, ПВХ, хорошее	30
7	Наружная отделка стен	Обшивка металлическими панелями, хорошее	30
8	Внутренняя отделка	Обшивка гипсокартонными листами, хорошее	25
9	Отопление	Автономное, хорошее	35
10	Холодное водоснабжение	Автономная система, хорошее	35
11	Канализация	Автономная система, хорошее	25
12	Горячее водоснабжение	Автономная система, хорошее	25
13	Электроснабжение	Централизованная система, хорошее	35
14	Вентиляция	Естественная, хорошее	35
15	Иные	Телефонизация, телефонизация, хорошее	30

По результатам осмотра составлен настоящий акт о состоянии объекта оценки и его конструктивных элементов. Выводы и примечания (в том числе отклонения от нормальных условий эксплуатации): Оцениваемое недвижимое имущество находится в нормальном состоянии, не эксплуатируется, требует текущего ремонта. Отклонений от нормальной эксплуатации не обнаружено.

Оценщик _____



Петрожицкий П.В.

(подпись, инициалы, фамилия)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь
Республиканское унитарное предприятие "Брестское
агентство по государственной регистрации и земельному
кадастру"

Пружанский филиал
Каменецкое бюро

СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) № 161/1638-7683
о государственной регистрации

По заявлению от 06 июня 2023 года № 1110/23:1638

В отношении **капитального строения** с инвентарным номером 102/С-9639, расположенного по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг. Пограничная, площадь - 62.6 кв.м, назначение - Здание специализированное для ремонта и (или) технического обслуживания автомобилей (в том числе автомобильные заправочные, зарядные и газонаполнительные станции), наименование - Автозаправочная станция

произведена государственная регистрация:

1. сделки (Договор об ипотеке от 10.05.2023 № 2, стороны по сделке: Общество с ограниченной ответственностью "Транс Ойл Ресурс", Общество с ограниченной ответственностью "ГермесОйл")
2. возникновения прав, ограничений (обременений) прав на капитальное строение (ипотека), правообладатель – юридическое лицо, резидент Республики Беларусь Общество с ограниченной ответственностью "ГермесОйл".

Приложение: нет

Примечание: нет

Свидетельство составлено 06 июня 2023 года
Регистратор *Дацкевич Татьяна Сергеевна 1638*

М.П.



_____ (подпись)

Лист 1 из 1

**РУП «Минское областное агентство по государственной
регистрации и земельному кадастру»**

Я, Селицкая Александра Владимировна, регистратор недвижимости
код 1553 удостоверяю, что настоящий документ является копией
электронного документа свидетельства (удостоверения) № 161/1638-
7683 от 06 июня 2023 года, составленного регистратором
недвижимости Дацкевич Татьяной Сергеевной Каменецкого бюро
Пружанского филиала РУП «Брестское агентство по государственной
регистрации и земельному кадастру»

07 июня 2023
Регистратор

А.В. Селицкая

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
ЕДИНЬЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь
Республиканское унитарное предприятие "Брестское
агентство по государственной регистрации и земельному
кадастру"

Пружанский филиал
Каменецкое бюро

СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) № 161/1638-7969
о государственной регистрации

По заявлению от 31 августа 2023 года № 1639/23:1638

В отношении **капитального строения** с инвентарным номером 102/С-9639, расположенного по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг.Пограничная, площадь - 62.6 кв.м, назначение - Здание специализированное для ремонта и (или) технического обслуживания автомобилей (в том числе автомобильные заправочные, зарядные и газонаполнительные станции), наименование - Автозаправочная станция

произведена государственная регистрация:

1. дополнительного соглашения к договору (соглашения об изменении или расторжении договора) (Соглашение об изменении договора (договор об ипотеке) от 07.06.2023 № б/н, стороны по сделке: Общество с ограниченной ответственностью "Гермес Ойл") - Общество с ограниченной ответственностью "Транс Ойл Ресурс"

Приложение: нет

Примечание: нет

Свидетельство составлено 31 августа 2023 года
Регистратор *Дацкевич Татьяна Сергеевна 1638*

М.П.

(подпись)

Лист 1 из 1

**РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и
земельному кадастру»**

Я, Пляц Елена Николаевна, регистратор недвижимости, код 182, удостоверяю, что настоящий документ является копией электронного документа свидетельства (удостоверения) № 161/1638-7969 о государственной регистрации от 31 августа 2023 года, составленного Дацкевич Татьяной Сергеевной, регистратором Каменецкого бюро Пружанского филиала Республиканского унитарного предприятия «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

31 августа 2023 года

Регистратор



(182)

Е.Н. Пляц

Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь
Рэспубліканскае унітарнае прадпрыемства
“Брэсцкае агенцтва па дзяржаўнай
рэгістрацыі і зямельнаму кадастру”
Пружанскі філіял
Камянецкае бюро
вул. Чкалава, 40, 225051, г. Камянец
Брэсцкая вобласць
тэл.(01631) 3 71 51, факс 7 63 03
e-mail: br02@agrbrest.by
р/р ВУ81ВАРВ30122704500110000000
ААТ «Белаграпрамбанк» г.Мінск, БИК ВАРВВУ2Х
УНП 200026337, АКПА 033685451006

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь
Республиканское унитарное предприятие
“Брестское агентство по государственной
регистрации и земельному кадастру”
Пружанский филиал
Каменецкое бюро
ул. Чкалова, 40, 225051, г. Каменец
Брестская область
тел.(01631) 3 71 51, факс 7 63 03
e-mail: br02@agrbrest.by
р/с ВУ81ВАРВ30122704500110000000
ОАО «Белаграпропромбанк» г.Минск, БИК
ВАРВВУ2Х
УНП 200026337, ОКПО 033685451006

Регистратор Дацкевич Татьяна Сергеевна т.8(01631)76305

Исх. № 1640/23:1638 от 31.08.2023

Общество с ограниченной
ответственностью "ГермесОйл"

УВЕДОМЛЕНИЕ

**о внесении исправлений в документы единого государственного регистра
недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним**

Выдано: Общество с ограниченной ответственностью "ГермесОйл" в том, что по заявлению от 31.08.2023 № 1640/23:1638 внесены исправления в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним следующего содержания: в регистрационную книгу 124087005601000019 капитальное строение 102/С-9639 внесены исправления, в связи с внесением дополнительного соглашения б/н от 07.06.2023 к договору об ипотеке от 10.05.2023 №2.

Регистратор

(подпись)

Т.С. Дацкевич
(инициалы, фамилия)

**РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и
земельному кадастру»**

Я, Пляц Елена Николаевна, регистратор недвижимости, код 182, удостоверяю, что настоящий документ является копией электронного документа уведомления о внесении исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним № 1640/23:1638 от 31 августа 2023 года, составленного Дацкевич Татьяной Сергеевной, регистратором Каменецкого бюро Пружанского филиала Республиканского унитарного предприятия «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

31 августа 2023 года

Регистратор



(182)

Е.Н. Пляц

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь
Республиканское унитарное предприятие "Брестское
агентство по государственной регистрации и земельному
кадастру"
Пружанский филиал
Каменецкое бюро

**СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) № 161/1638-7989
о государственной регистрации**

По заявлению от 05 сентября 2023 года № 1660/23:1638

В отношении **капитального строения** с инвентарным номером 102/С-9639, расположенного по адресу: Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг.Пограничная, площадь - 62.6 кв.м, назначение - Здание специализированное для ремонта и (или) технического обслуживания автомобилей (в том числе автомобильные заправочные, зарядные и газонаполнительные станции), наименование - Автозаправочная станция

произведена государственная регистрация:

1. возникновения прав, ограничений (обременений) прав на капитальное строение (ипотека), правообладатель – юридическое лицо, резидент Республики Беларусь Общество с ограниченной ответственностью "ГермесОйл"

Приложение: нет

Примечание: нет

Свидетельство составлено 06 сентября 2023 года

Регистратор *Дацкевич Татьяна Сергеевна* 1638

М.П.

(подпись)

Лист 1 из 1

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Пружанский филиал Республиканского унитарного предприятия "Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

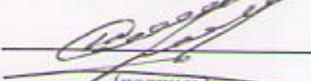
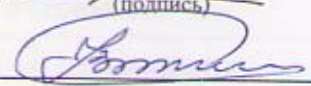
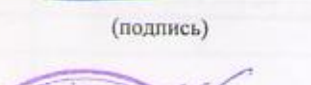
Наименование: Автозаправочная станция

Назначение: 22901 - Здание специализированное для ремонта и технического обслуживания автомобилей (в т.ч. автомобильные заправочные и газонаполнительные станции)

Инвентарный номер: 102/С-9639

Адрес: Республика Беларусь Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг. Пограничная

Составлен по состоянию на: 02.03.2016

Составил	<u>04.01.2017</u> (дата)	 (подпись)	<u>С.С. Пенчик</u> (инициалы, фамилия)
Проверил	<u>04.01.2017</u> (дата)	 (подпись)	<u>В.В. Гацура</u> (инициалы, фамилия)
Уполномоченное должностное лицо	<u>04.01.2017</u> (дата)	 (подпись)	<u>В.П. Кемеж</u> (инициалы, фамилия)

Отметки



1. Общие сведения о здании

1. Кадастровый номер земельного участка	124087005601000019 (0.2724)
2. Литер	A1/6
3. Количество надземных этажей, шт.	-
4. Количество подземных этажей, шт.	-
5. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	1978
6. Год реконструкции	-
7. Физический износ, %	0
8. Объем здания, куб. м.	169
9. Наружная площадь, кв.м.	79
10. Общая площадь здания, кв. м.	62.6
11. Нормируемая площадь здания, кв. м.	62.6
12. Количество нежилых изолированных помещений, шт.	0
13. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м.	-
14. Нормируемая площадь нежилых изолированных помещений, кв. м.	-
15. Количество жилых изолированных помещений (квартир), шт.	0
16. Жилая площадь жилого дома (общежития, жилого здания специального назначения), кв. м.	-
17. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м.	-
18. Общая площадь квартир по СНБ, кв. м.	-
19. Общая площадь жилых помещений общежития, жилого здания специального назначения, кв. м.	-
20. Общая площадь помещений общежития, жилого здания специального назначения, кв. м.	-
21. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п., без учета коэффициентов, кв. м.	-
22. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв. м.	-
23. Количество машино-мест, шт.	0
24. Площадь машино-мест, кв. м.	-

2. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4
Нет сведений	01.11.16	74550.03	Справка о балансовой принадлежности и стоимости ООО "Транс Ойл Ресурс" от 23.11.2016 № 299

3. Распределение помещений и их площадей 3.1. По жилым помещениям

Наименование	Распределение квартир по числу комнат										Жилые помещения в жилых зданиях специального назначения	Иные жилые помещения	Всего
	Итого												
	однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	пятикомнатные	более пяти комнат							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Количество жилых помещений (квартир), шт.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Количество жилых комнат, шт.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Жилая площадь, кв. м	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв. м	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Общая площадь жилых помещений общескития (жилого здания специального назначения), кв.м	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Общая площадь квартир по СНБ, кв. м	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Общая площадь здания, кв. м	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

3.2. По нежилым помещениям

Назначение	пом. не ЖФ		Всего
	1	2	
Нормируемая площадь, кв. м	62.6	62.6	62.6
Общая площадь, кв.м	62.6	62.6	62.6

3.3. Благоустройство жилых помещений

Наименование показателя	Отопление		Водопровод	Канализация		Горячее водоснабжение	Ванны (души)	Газ (газоснабжение)	Напольные электроплиты (варочные панели)	
	Печное	Центральное		Центральная (уличная)	Местная					
										от ТЭЦ или групповой (районной) котельной
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Количество изолированных жилых помещений (квартир), шт.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Общая площадь жилых помещений, кв. м	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Техническое описание
4.1 Техническое описание здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем
1	2	3
1	Фундамент	Бетон
2	Наружные стены	Блоки легкобетонные
3	Внутренние стены	Блоки легкобетонные
4	Перегородки	-
5	Перекрытия	-
6	Крыша (кровля)	Металлический профиль
7	Полы	Керамическая плитка
8	Окна	Наличие теплых полов: Нет
9	Двери, ворота	Стекло, Поливинилхлорид (ПВХ)
10	Отделочные работы:	-
10.1	наружная отделка стен	Обшивка металлическими панелями
10.2	внутренняя отделка	Обшивка гипсокартонными листами
11	Инженерные системы:	-
11.1	отопление	Автономное
11.2	водопровод и канализация:	-
11.2.1	холодное водоснабжение	Автономная система
11.2.2	канализация	Автономная система
11.2.3	горячее водоснабжение	Автономная система
11.2.4	ванны, душ	Нет
11.3	система электрооборудования:	-
11.3.1	электропитание	Централизованная система
11.3.2	подключение электроплит	-
11.4	газоснабжение	-
11.5	вентиляция	Вентиляция с естественным побуждением
11.6	мусоропровод	Нет сведений
11.7	лифты	Нет
11.8	иные	телефонизация, телефикация
12	Прочие	Нет сведений

4.2 Техническое описание основных строений, их составных элементов и принадлежностей

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %	Площадь, кв. м.*	Объем, куб. м	Описание конструктивных элементов и инженерных систем***																
						Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Окна	Двери и ворота	Отделка	Отопление	Водопровод	Канализация	Электро-снабжение	Газо-снабжение	Иные	Прочие	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
1/Б	Автозаправочная станция	1978	-	40	69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1/п	Пристройка	2016	-	39	100	ж/б	Нар.: сэнд. п.; Вн.: -	ГКЛ	-	п/ф мет.	пл. кер.	-	мет., ПВХ	Нар.: общ. мет. пан.; Вн.: общ. обл. ткл	авт.	авт.	нет свед.	центр.	нет свед.	телеф. , пож. сист.	нет св.	-
В	Навес ТРК	2016	-	131	0	бет.	мет.	-	-	мет. проф. настил	-	-	-	-	-	-	-	есть	-	-	-	-
Г	Наружная сеть водоснабжения	2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Д	Наружная сеть бытовой канализации	2003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Е	Сеть ливневой канализации	2003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
К	Сеть молниезащиты и заземления	2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Наружная сеть водоснабжения: Вид инженерной сети: Трубопровод: Материал: Полиэтилен (ПЭ). Границы от ___ до ___: от ВК-1 до здания АЭС. Глубина прокладки: 1.5 м. Способ прокладки (установки): Подземные. Диаметр номинальный (DN, ДУ): 25.0 мм. Протяженность: 21,7 м. Количество: 1 шт. Колодец: Материал: Железобетон. Размер(ы): 1.5 м. Номер(а): ВК-1. Глубина: 1.9 м. Количество: 1 шт. Арматура: Местоположение: ВК-1. Тип привода: Ручной. Тип арматуры трубопровода: Шаровой кран. Количество: 2 шт. Насос: Марка: УУ-1000, 24л; Тип: Гидрофор. Кабель: Год постройки: 2016. Марка: ВВГ 3х2.5. Границы от ___ до ___: от ВК-1 до здания АЭС. Примечание: Материал наружной изоляции: Полиэтилен (ПЭ). Глубина прокладки: 0.6 м. Способ прокладки (установки): Подземные. Протяженность: 21,8 м.

Наружная сеть бытовой канализации: Границы от ___ до ___: от КК-1 до здания АЭС. Вид инженерной сети: Сеть бытовой канализации. Трубопровод безнапорный: Материал: Полимер. Границы от ___ до ___: от КК-1 до здания АЭС. Глубина прокладки: 0.7 м. Способ прокладки (установки): Подземные. Диаметр номинальный (DN, ДУ): 100.0 мм. Протяженность: 15.0 м. Количество: 1 шт. Колодец: Материал: Железобетон. Размер(ы): 1.5 м. Номер(а): КК-1. Глубина: 2.0 м. Количество: 1 шт.

Сеть ливневой канализации: Границы от ___ до ___: от КлК-1 до здания АЭС. Вид инженерной сети: Сеть дождевой канализации. Дождеприемник: Внутренний(ие) размер(ы): 0.8х0.5м. Количество дождеприемников: 2.0 шт. Тип сечения: Прямоугольное. Трубопровод безнапорный: Внутренний(ие) размер(ы): 100 мм. Глубина прокладки: 0.9 м. Тип сечения: Круглое. Способ прокладки (установки): Подземные. Материал трубопровода: Асбестоцемент. Протяженность: 5.7 м. Трубопровод безнапорный: Внутренний(ие) размер(ы): 100 мм. Глубина прокладки: 0.9 м. Тип сечения: Круглое. Способ прокладки (установки): Подземные. Материал трубопровода: Асбестоцемент. Протяженность: 6.3 м. Колодец: Внутренний(ие) размер(ы): 1.5 м. Номер(а): КлК-1. Глубина: 2.0 м. Материал трубопровода: Железобетон. Количество: 1 шт.

Сеть молниезащиты и заземления: Молниеприемник: Материал: Железобетон. Примечание: Высота опоры: 6.5м.; Материал электрода молниеприемника: Сталь; Длина электрода молниеприемника: 5.5м.; Номер(а): М1-М4. Количество опор: 4.0 шт. Тип конструкции опоры: Свободностоящая. Высота: 12.0 м. Горизонтальный заземлитель: Материал: Сталь. Высота прокладки: 0.5 м. Протяженность: 231,1 м.

Литер	Наименование	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	Износ, %*	Площадь, кв.м.**	Объем, куб.м	Описание конструктивных элементов и инженерных систем***																
						Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Окна	Двери и ворота	Отделка	Отопление	Водопровод	Канализация	Электро-снабжение	Газо-снабжение	Прочие		
И	Сеть технологических трубопроводов	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
				Сеть технологических трубопроводов: Примечание: Автомобильное жидкое моторное топливо (бензин, дизельное топливо, керосин). Длина трубопроводов: 140.1 м. Материал трубопровода: Металл. Количество: 4 шт. Трубопровод от резервуара №1 до ТРК-1: Материал: Металл. Границы от ___ до ___: от резервуара №1 до ТРК-1. Способ прокладки (установки): Подземные. Диаметр номинальный (DN, ДУ): 50.0 мм. Протяженность: 35.4 м. Трубопровод от резервуара №2 до ТРК-1: Материал: Металл. Границы от ___ до ___: от резервуара №2 до ТРК-1. Способ прокладки (установки): Подземные. Диаметр номинальный (DN, ДУ): 50.0 мм. Протяженность: 38.3 м. Трубопровод от резервуара №3 до ТРК-2: Материал: Металл. Границы от ___ до ___: от резервуара №3 до ТРК-2. Способ прокладки (установки): Подземные. Диаметр номинальный (DN, ДУ): 50.0 мм. Протяженность: 31.6 м. Трубопровод от резервуара №4 до ТРК-2: Материал: Металл. Границы от ___ до ___: от резервуара №4 до ТРК-2. Способ прокладки (установки): Подземные. Диаметр номинальный (DN, ДУ): 50.0 мм. Протяженность: 34.8 м.																		
К	Резервуарный парк	2003	-	Резервуарный парк: Примечание: Эксплуатационное назначение: Хранение нефтепродуктов; Суммарный объем 82 куб.м.; Общая площадь застройки: 117.2 кв.м.; Способ прокладки (установки): Надземные. Резервуар хранения нефтепродуктов № 1: Номер(а): 1. Внутренний объем: 23.0 куб. м. Способ прокладки (установки): Наземный. Вид резервуара: Резервуар. Запорная арматура: Материал: Металл. Тип привода: Ручной. Тип арматуры трубопровода: Задвижка. Диаметр номинальный (DN, ДУ): 50.0 мм. Количество: 1 шт. Резервуар хранения нефтепродуктов № 2: Номер(а): 2. Внутренний объем: 23.0 куб. м. Способ прокладки (установки): Наземный. Вид резервуара: Резервуар. Запорная арматура: Материал: Металл. Тип привода: Ручной. Тип арматуры трубопровода: Задвижка. Диаметр номинальный (DN, ДУ): 50.0 мм. Количество: 1 шт. Резервуар хранения нефтепродуктов № 3: Номер(а): 3. Внутренний объем: 26.0 куб. м. Способ прокладки (установки): Наземный. Вид резервуара: Резервуар. Запорная арматура: Металл. Тип привода: Ручной. Тип арматуры трубопровода: Задвижка. Диаметр номинальный (DN, ДУ): 50.0 мм. Количество: 1 шт. Резервуар хранения нефтепродуктов № 4: Номер(а): 4. Внутренний объем: 10.0 куб. м. Способ прокладки (установки): Наземный. Вид резервуара: Резервуар. Запорная арматура: Материал: Металл. Тип привода: Ручной. Тип арматуры трубопровода: Задвижка. Диаметр номинальный (DN, ДУ): 50.0 мм. Количество: 1 шт. Ограждение: Материал: Металл. Вид ограждения: Сплошное. Высота: 3.8 м. Длина: 47.7 м. Общая площадь: 181.3 кв. м. Калитка: Материал: Металл. Вид ворот (калиток): Распашные. Ширина: 1.0 м. Тип привода: Ручной. Высота: 2.2 м. Количество: 1 шт. Площадка: Размер(ы): 14.5x5.7(6.2) м. Примечание: Эксплуатационное назначение: Обслуживание резервуаров для хранения нефтепродуктов; Материал покрытия (основания): Бетон. Наружная площадь: 86 кв.м. Фундамент: Материал: Блоки фундаментные. Примечание: Конструкция фундамента: Подпорные стены. Ширина: 0.3 м. Высота: 0.6 м. Протяженность: 43.3 м. Наружная площадь: 13 кв.м.																		
Л	Наружная сеть электроснабжения	1978	-	Наружная сеть электроснабжения: Количество: 1 шт. Кабель: Материал: Алюминий. Марка: АВВГ 4х16. Примечание: Материал наружной изоляции: Алюминий. Длина кабеля: 288.7 м. Способ прокладки (установки): Подземные.																		
М	Благоустройство территории	2016	-	Благоустройство территории: Общая площадь: 1428.0 кв. м. Асфальтированная площадь: Материал покрытия (основания): Асфальтобетон. Наружная площадь: 1229 кв.м. Бордюр: Материал: Бетон. Размер(ы): 1.00x0.30x0.15 м. Длина: 99.1 м. Бордюр: Материал: Бетон. Размер(ы): 1.00x0.30x0.15 м. Длина: 109.6 м. Бордюр: Материал: Бетон. Размер(ы): 1.00x0.30x0.15 м. Длина: 16.0 м. Площадки АЗС из плитки тротуарной: Материал покрытия (основания): Бетон. Наружная площадь: 199 кв.м. Площадка: Материал: Бетон. Наружная площадь: 105 кв.м. Бордюр: Материал: Бетон. Размер(ы): 1.00x0.20x0.08 м. Длина: 17.6 м. Бордюр: Материал: Бетон. Размер(ы): 1.00x0.20x0.08 м. Длина: 13.8 м. Площадка: Материал: Бетон. Наружная площадь: 94 кв.м. Бордюр: Материал: Бетон. Размер(ы): 1.00x0.30x0.15 м. Длина: 32.4 м. Бордюр: Материал: Бетон. Размер(ы): 1.00x0.20x0.08 м. Длина: 42.9 м.																		

* Для незавершенных строек указывается готовность, %.

** Указывается наружная площадь, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

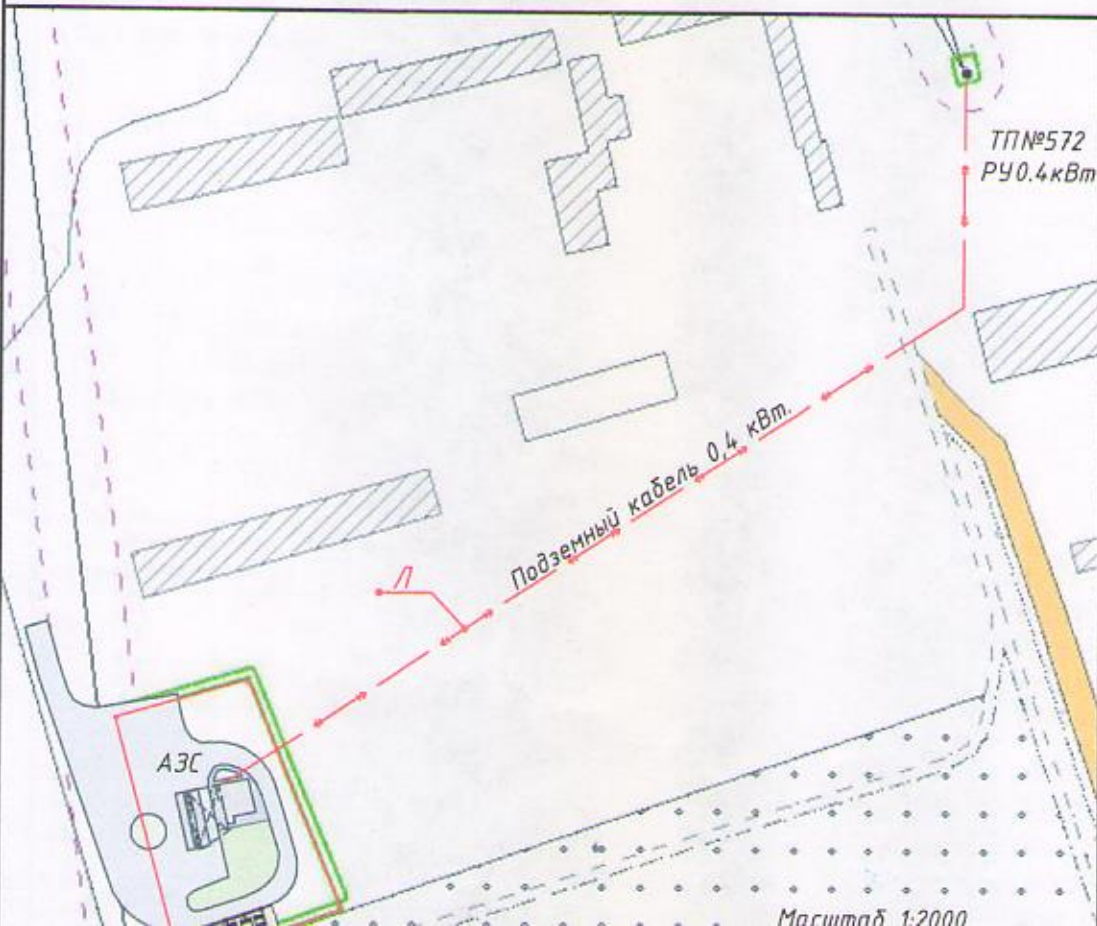
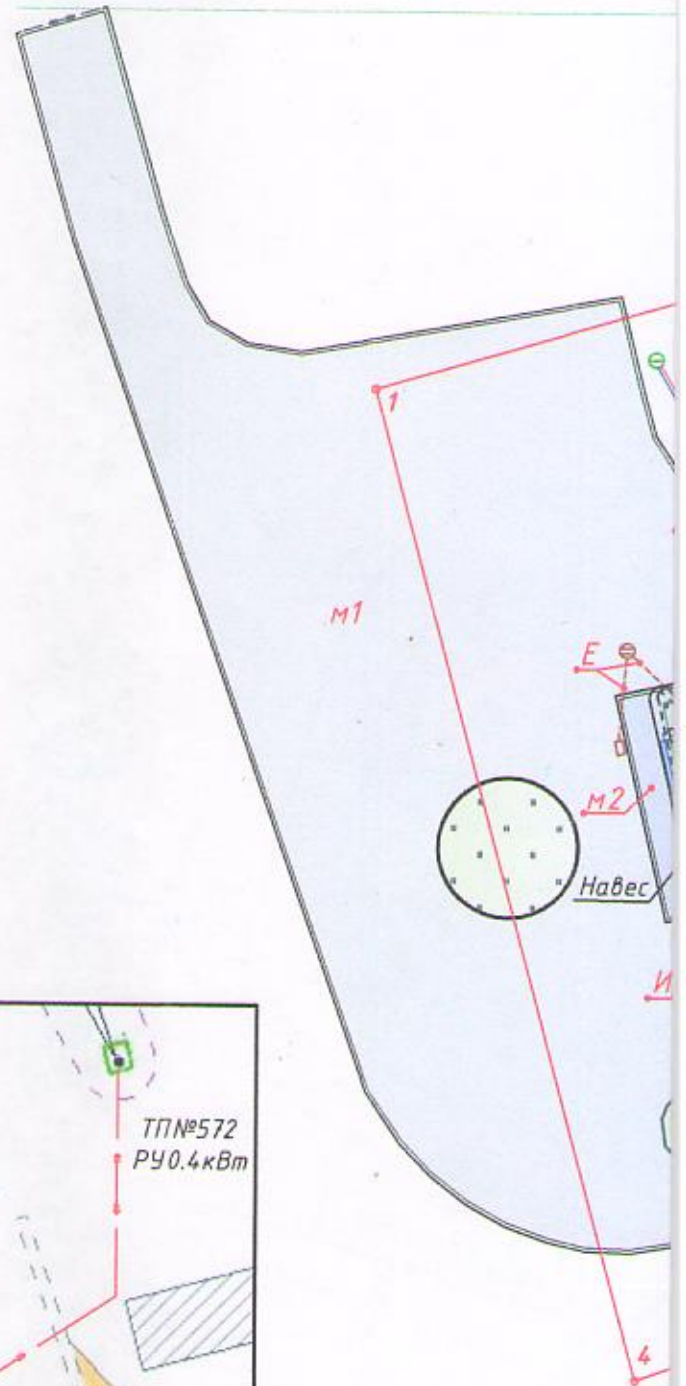
*** По основному строению описание конструктивных элементов и инженерных систем в данной таблице не приводится.

При внесении сведений по сооружениям графы 5 – 22 объединяются.

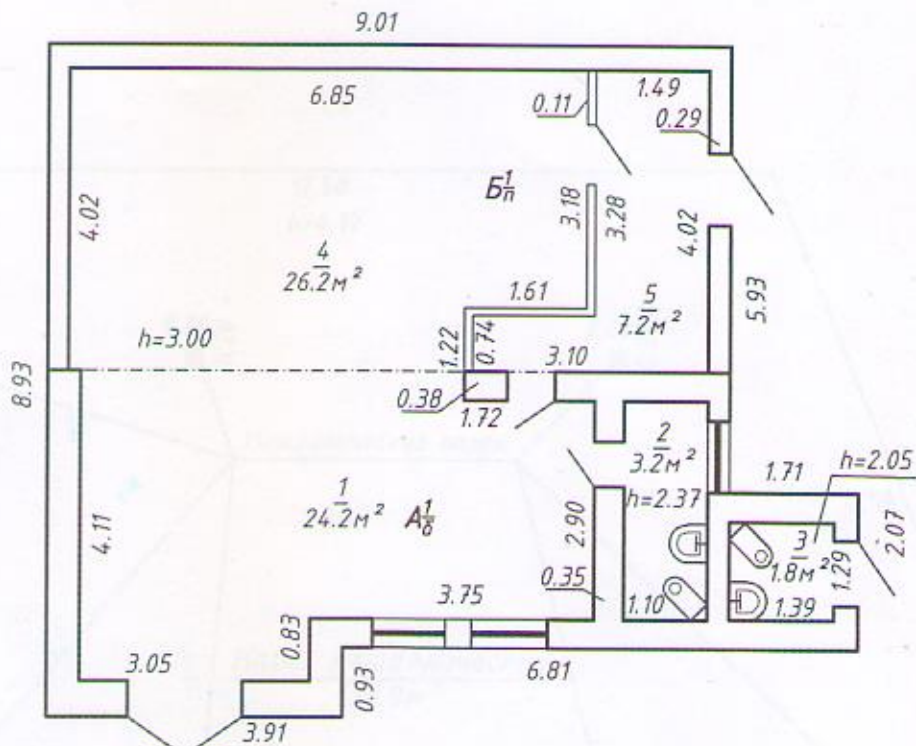
Примечание:

Количество страниц технического паспорта : 7

Приложение: 1. Ситуационный план на 1 л.; 2. поэтажные планы на 1 л.; 3. поэтажные планы на 1 л.; 4. План сооружения на 1 л.; 5. План сооружения на 1 л.; 6. План сооружения на 1 л.; 7. План сооружения на 1 л.; 8. План сооружения на 1 л.; 9. План сооружения на 1 л.; 10. План сооружения на 1 л.; 11. План сооружения на 1 л.; 12. Фотоприложение на 6 л.



Секция(подъезд) _____ Этаж 1 _____



Площадь под застройкой - 79,3 м²

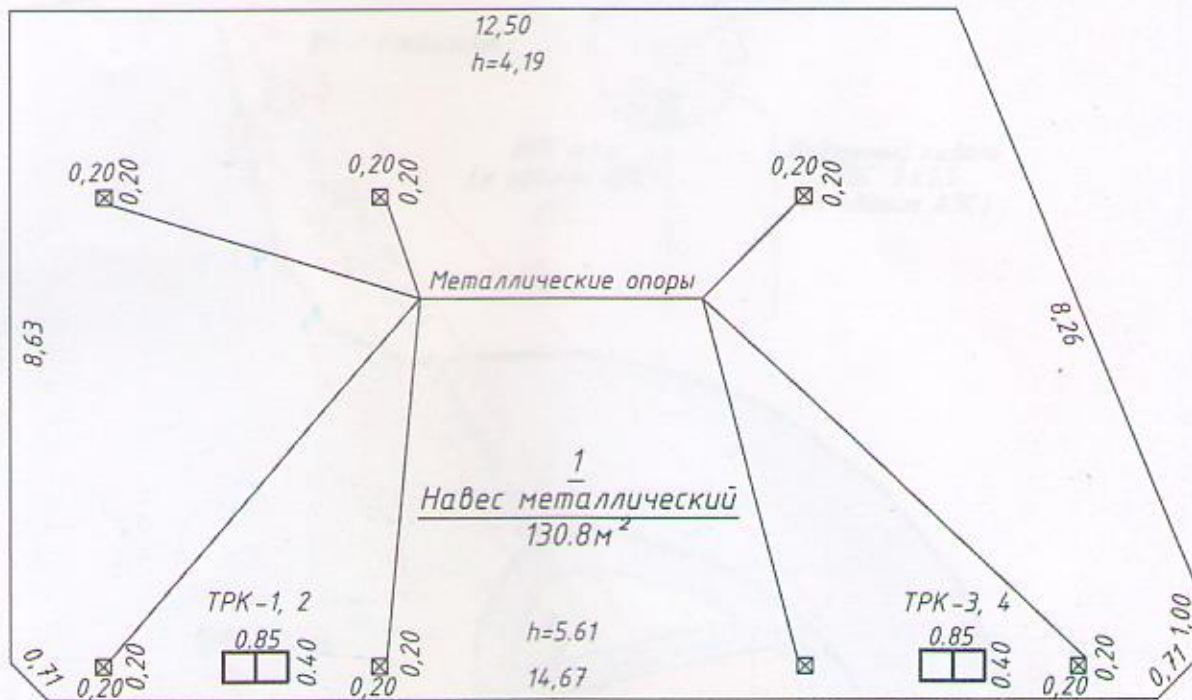
Общая площадь здания - 62,6 м²

Экспликация помещений здания АЗС

№№ п.п.	Наименование помещения	Площадь м ²
A₈¹		
1	Операторская АЗС с торговым залом	24,2
2	Служебный санузел	3,2
3	Санузел для посетителей	1,8
Б_п¹ (пристройка)		
4	Торговый зал	26,2
5	Подсобное помещение	7,2

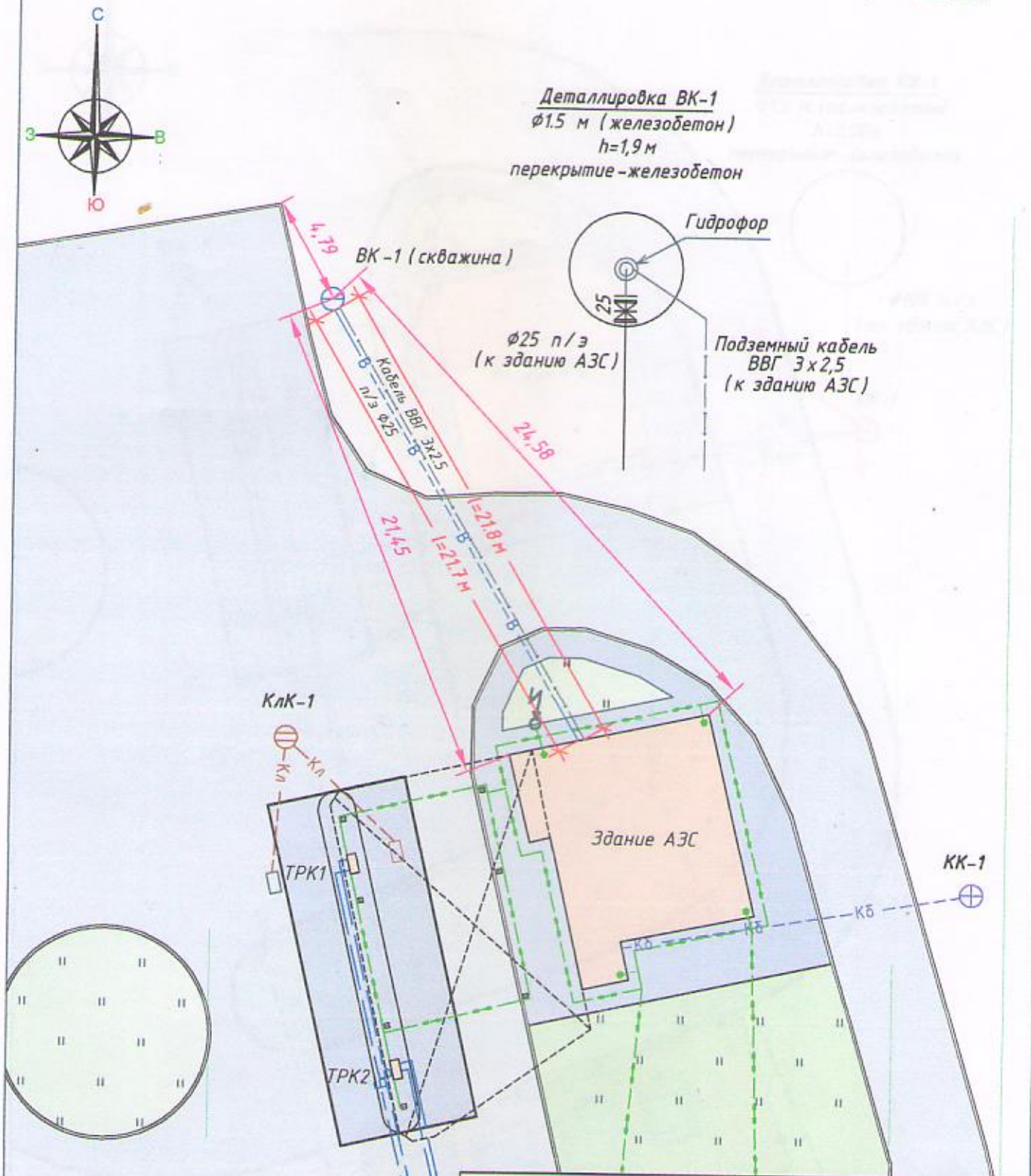
РУП "Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру" Пружанский филиал			
Здание и пристройка к зданию АЗС			
225072, РБ, Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг.Пограничная			
Литер (А1/б; Б1/п)	Секция	Этаж 1	
Составлен по состоянию на: 02.03.2016г			
Масштаб	Лист 1	Листов 1	Стр.
М 1:100	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Составил	С.С. Пенчик		28.12.2016

Секция(подъезд) _____ Этаж 1 _____



Общая площадь металлического навеса с ТРК -130,8 м²

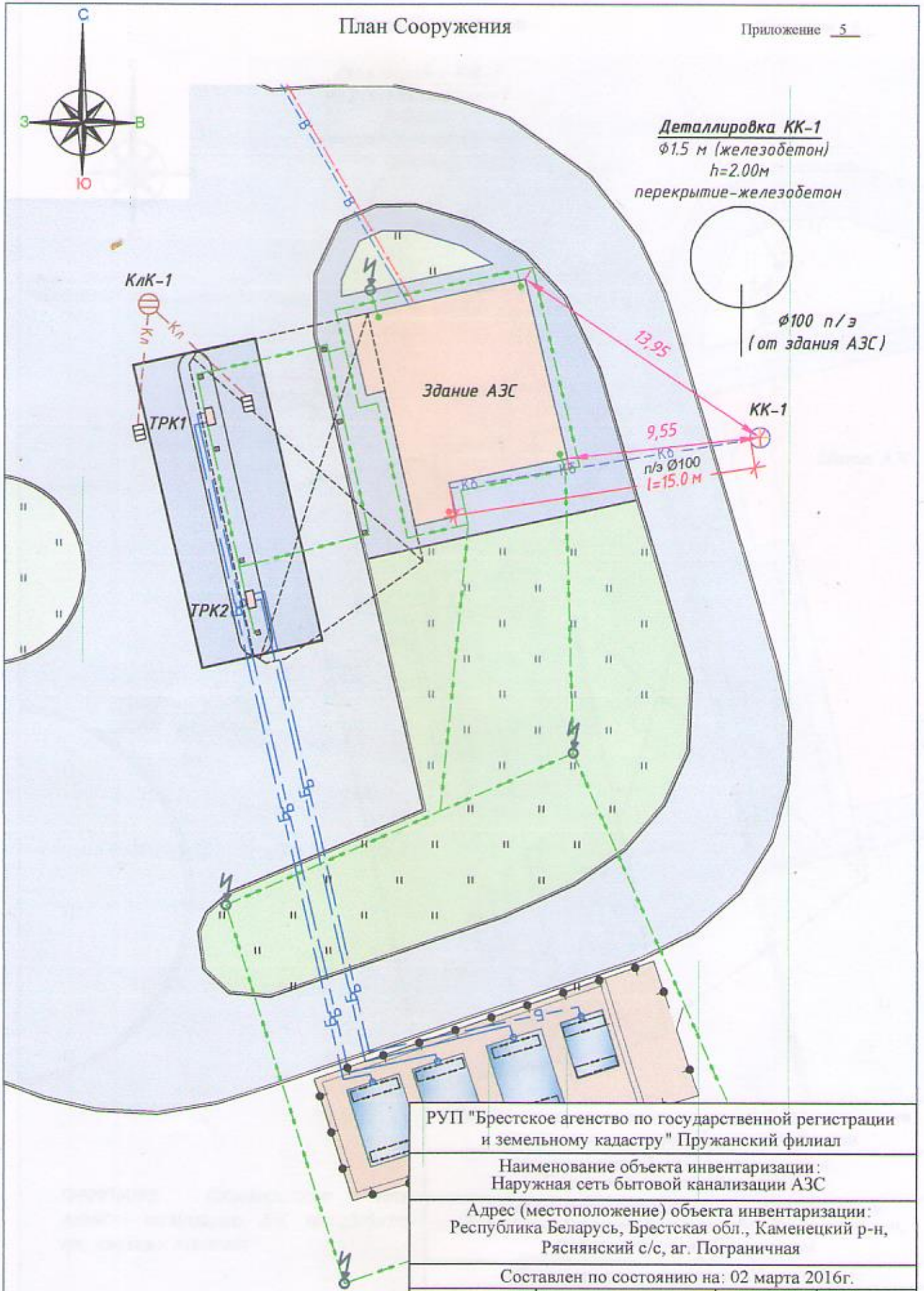
РУП "Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру" Пружанский филиал			
Навес металлический ТРК АЗС			
225072, РБ, Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг.Пограничная			
Литер (В)	Секция	Этаж 1	
Составлен по состоянию на: 02.03.2016г			
Масштаб	Лист 1	Листов 1	Стр.
М 1:100	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Составил	С.С. Пенчик		28.12.2016



РУП "Брестское агенство по государственной регистрации и земельному кадастру" Пружанский филиал			
Наименование объекта инвентаризации: Наружная сеть водоснабжения АЗС			
Адрес (местоположение) объекта инвентаризации: Республика Беларусь, Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг. Пограничная			
Составлен по состоянию на: 02 марта 2016г.			
Масштаб	Лист 4	Листов 11	Стр.
1:250	Инициалы, Фамилия	Подпись	Дата
Составил	С.С. Пенчик		28.12.2016г.

План Сооружения

Приложение 5



Деталлировка КК-1
 φ1.5 м (железобетон)
 h=2.00м
 перекрытие-железобетон

φ100 п/э
 (от здания АЭС)

РУП "Брестское агенство по государственной регистрации и земельному кадастру" Пружанский филиал

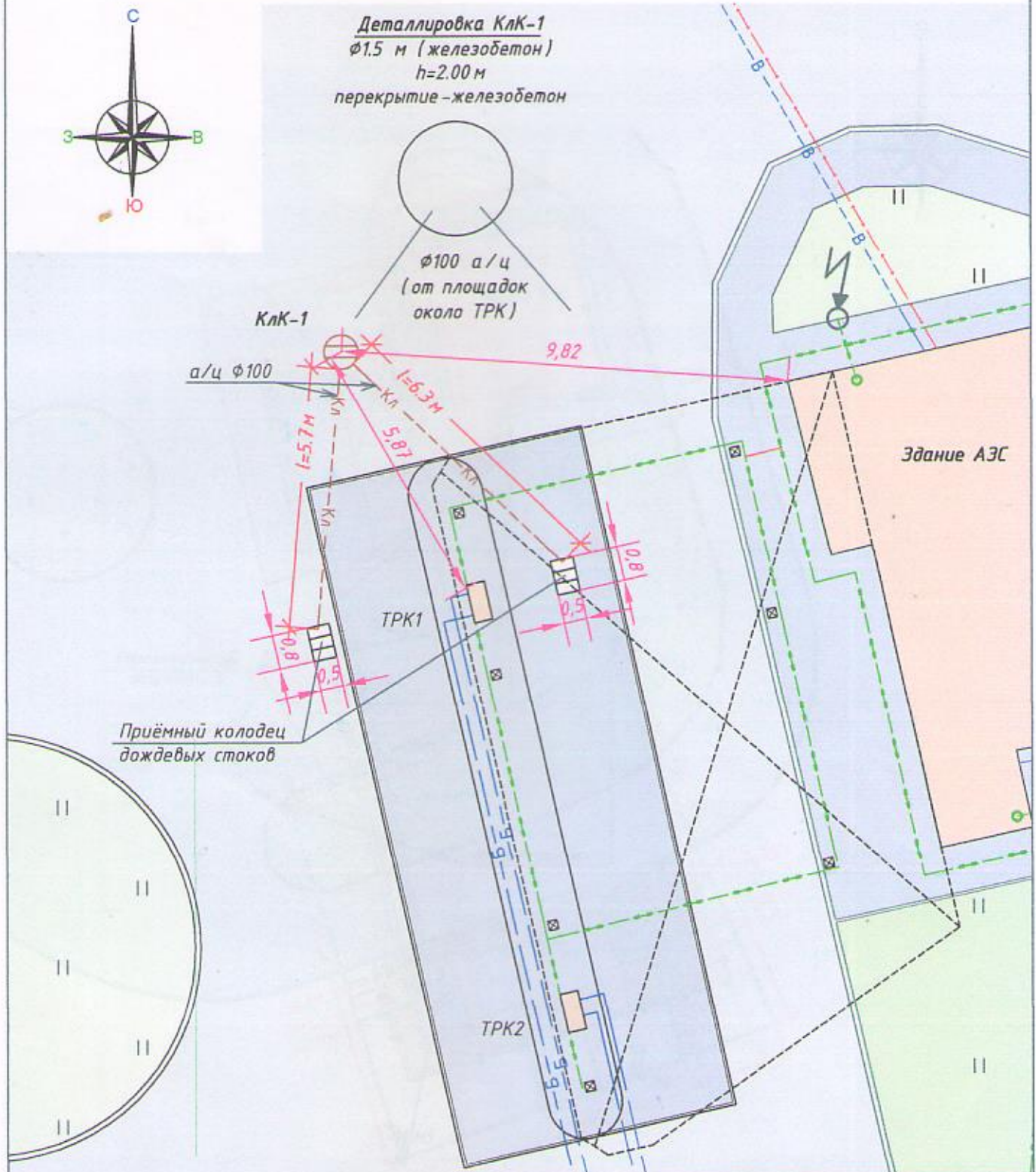
Наименование объекта инвентаризации:
 Наружная сеть бытовой канализации АЭС

Адрес (местоположение) объекта инвентаризации:
 Республика Беларусь, Брестская обл., Каменецкий р-н,
 Ряснянский с/с, аг. Пограничная

Составлен по состоянию на: 02 марта 2016г.

Масштаб	Лист 5	Листов 11	Стр.
1:250	Инициалы, Фамилия	Подпись	Дата
Составил	С.С. Пенчик		28.12.2016г.

ПРИМЕЧАНИЕ: Инвентаризация сети бытовой канализации АЭС производилась при закрытых траншеях



ПРИМЕЧАНИЕ: Инвентаризация сети ливнёвой канализации АЭС производилась при закрытых траншеях

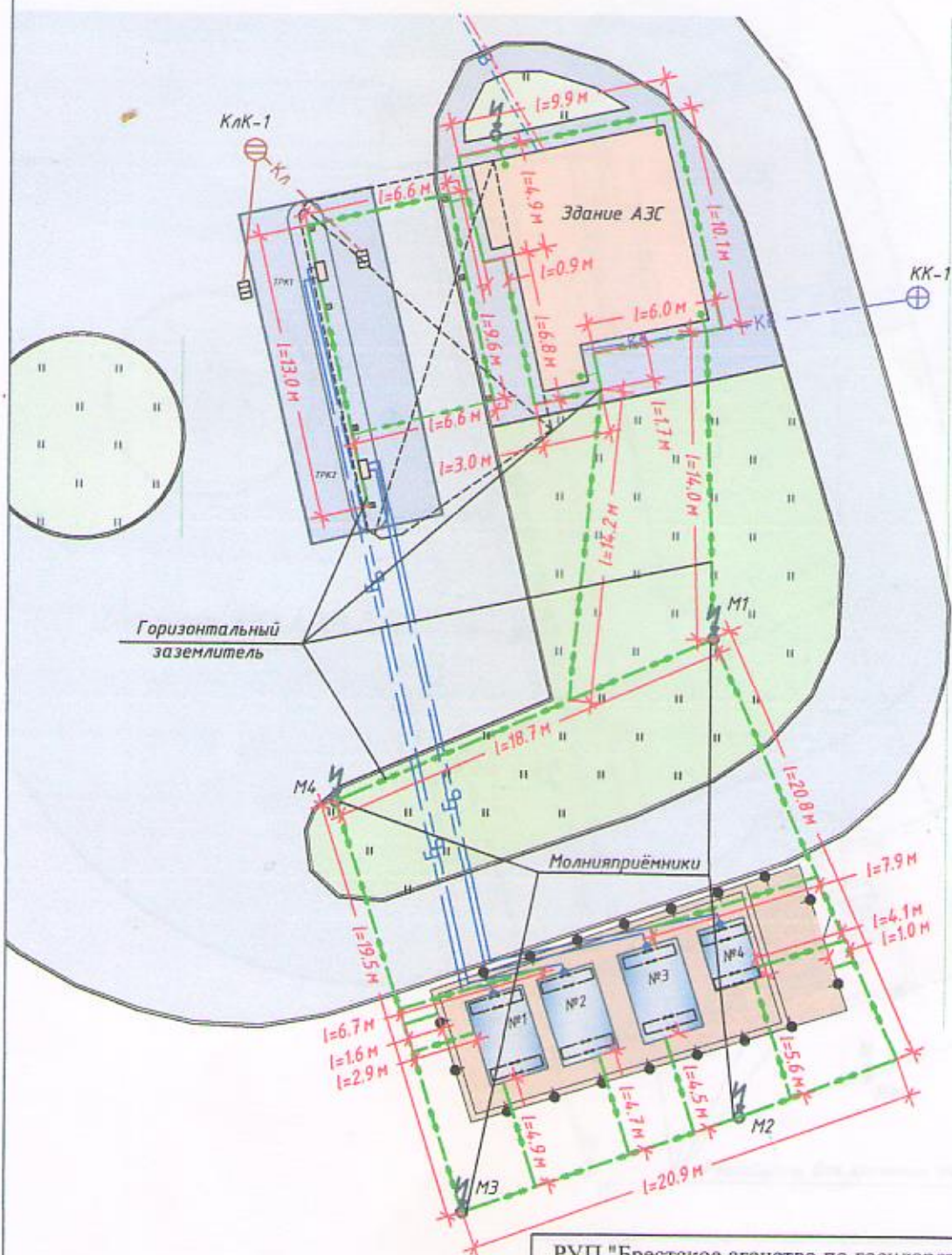
РУП "Брестское агенство по государственной регистрации и земельному кадастру" Пружанский филиал

Наименование объекта инвентаризации:
Сеть ливнёвой канализации АЭС

Адрес (местоположение) объекта инвентаризации:
Республика Беларусь, Брестская обл., Каменецкий р-н,
Ряснянский с/с, аг. Пограничная

Составлен по состоянию на: 02 марта 2016г.

Масштаб	Лист 6	Листов 11	Стр.
1:125	Инициалы, Фамилия	Подпись	Дата
Составил	С.С. Пенчик		28.12.2016г.
Проверил	С.С. Пенчик		28.12.2016г.

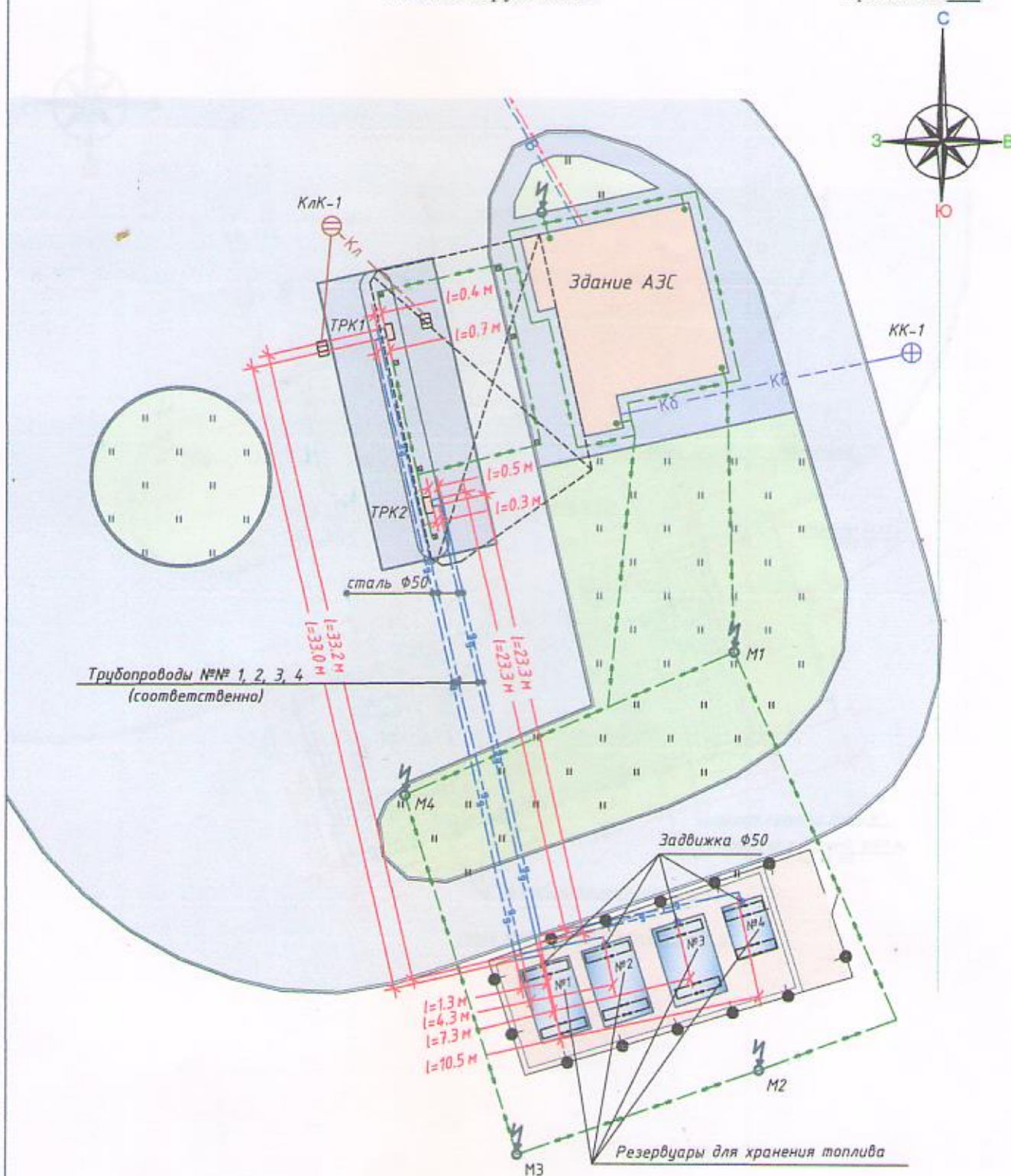


РУП "Брестское агенство по государственной регистрации и земельному кадастру" Пружанский филиал			
Наименование объекта инвентаризации: Сеть молниезащиты и заземления АЭС			
Адрес (местоположение) объекта инвентаризации: Республика Беларусь, Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг. Пограничная			
Составлен по состоянию на: 02 марта 2016г.			
Масштаб	Лист 7	Листов 11	Стр.
1:300	Инициалы, Фамилия	Подпись	Дата
Составил	С.С. Пенчик		28.12.2016г.

ПРИМЕЧАНИЕ: Инвентаризация сети молниезащиты и заземления АЭС проводилась при закрытых траншеях

План Сооружения

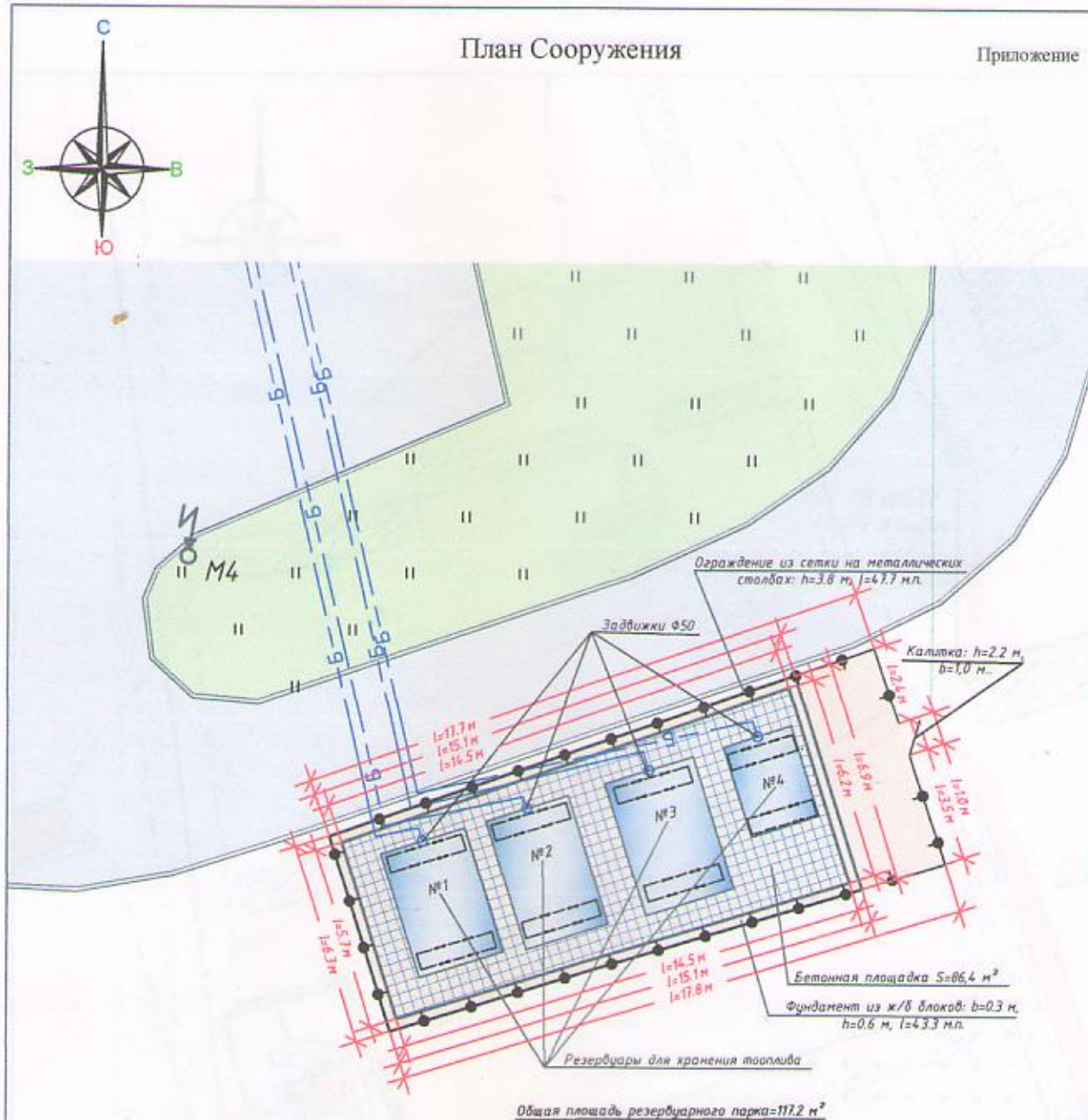
Приложение 8



Трубопроводы №№ 1, 2, 3, 4
(соответственно)

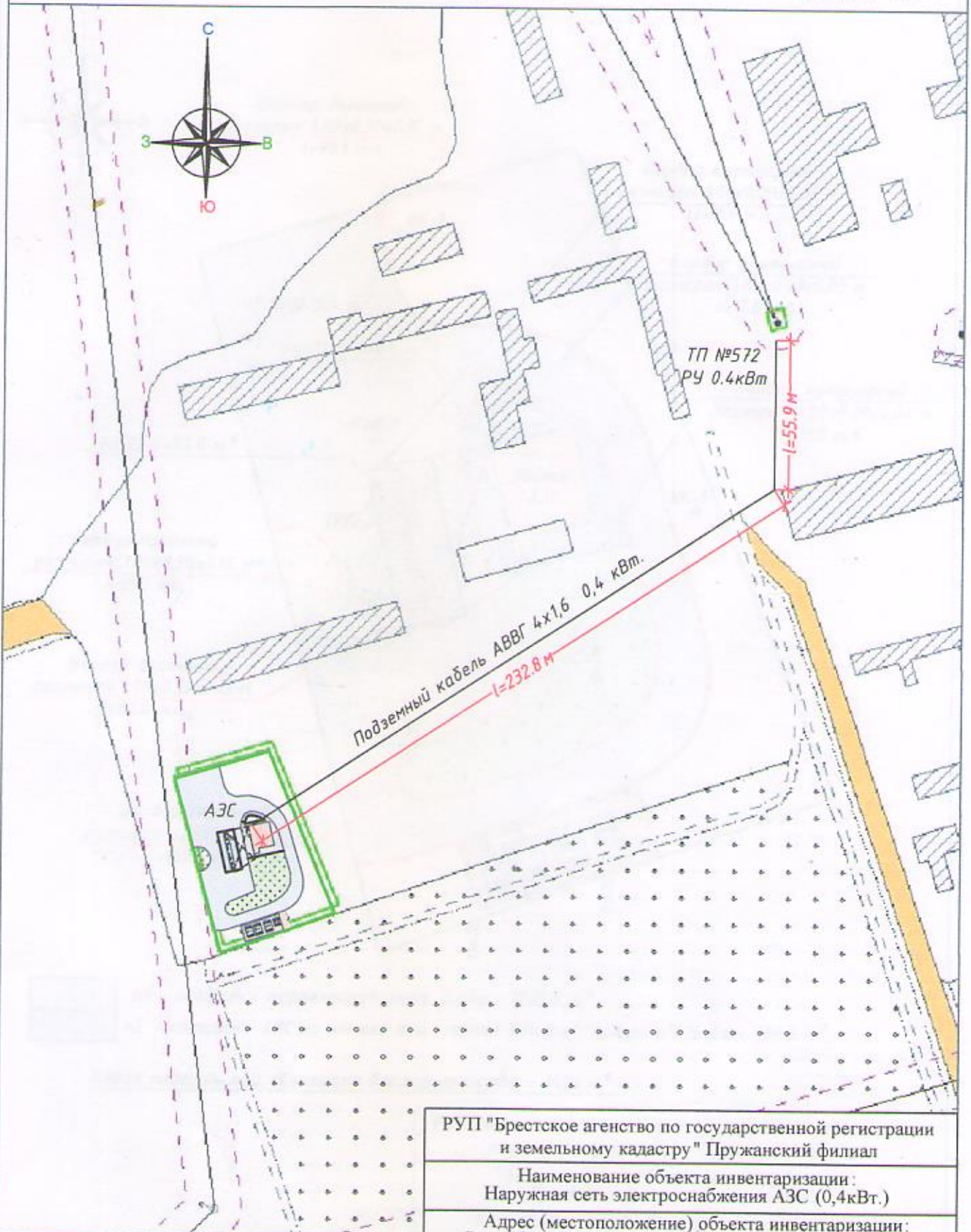
РУП "Брестское агенство по государственной регистрации и земельному кадастру" Пружанский филиал			
Наименование объекта инвентаризации: Сеть технологических трубопроводов АЭС			
Адрес (местоположение) объекта инвентаризации: Республика Беларусь, Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг. Пограничная			
Составлен по состоянию на: 02 марта 2016г.			
Масштаб	Лист 8	Листов 11	Стр.
1:300	Инициалы, Фамилия	Подпись	Дата
Составил	С.С. Пенчик		29.12.2016г.

ПРИМЕЧАНИЕ: Инвентаризация технологических трубопроводов АЭС производилась при закрытых траншеях



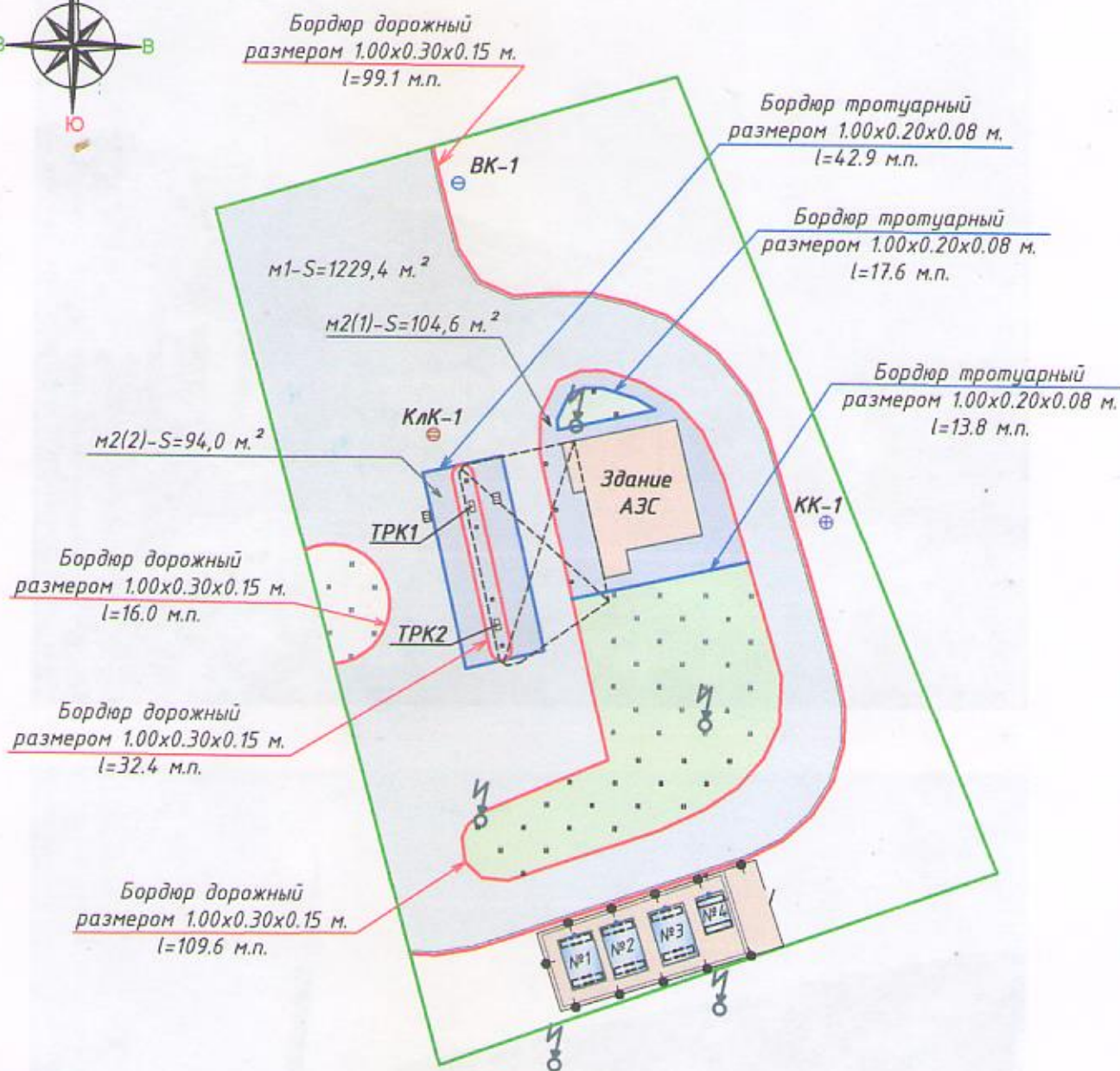
ПРИМЕЧАНИЕ: Инвентаризация технологических трубопроводов АЗС производилась при закрытых траншеях

РУП "Брестское агенство по государственной регистрации и земельному кадастру" Пружанский филиал			
Наименование объекта инвентаризации: Резервуарный парк АЗС			
Адрес (местоположение) объекта инвентаризации: Республика Беларусь, Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг. Пограничная			
Составлен по состоянию на: 02 марта 2016г.			
Масштаб	Лист 9	Листов 11	Стр.
1:200	Инициалы, Фамилия	Подпись	Дата
Составил	С.С. Пенчик		29.12.2016г.



ПРИМЕЧАНИЕ: Инвентаризация сети электроснабжения АЭС производилась при закрытых траншеях

РУП "Брестское агенство по государственной регистрации и земельному кадастру" Пружанский филиал			
Наименование объекта инвентаризации: Наружная сеть электроснабжения АЭС (0,4кВт.)			
Адрес (местоположение) объекта инвентаризации: Республика Беларусь, Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг. Пограничная			
Составлен по состоянию на: 02 марта 2016г.			
Масштаб	Лист 10	Листов 11	Стр.
1:2000	Инициалы, Фамилия	Подпись	Дата
Составил	С.С. Пенчик		29.12.2016г.



- М1 - площадка асфальтированная, S.общ.= 1229,4 м.²
- М2 - площадка АЗС из плитки тротуарной ("волна", "катушка") S.общ.= 198,6 м.²

Общая площадь под объектами благоустройства = 1428 м.²

РУП "Брестское агенство по государственной регистрации и земельному кадастру" Пружанский филиал			
Наименование объекта инвентаризации: Благоустройство территории АЗС.			
Адрес (местоположение) объекта инвентаризации: Республика Беларусь, Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, аг. Пограничная			
Составлен по состоянию на: 02 марта 2016г.			
Масштаб	Лист 1	Листов 8	Стр.
1:500	Инициалы, Фамилия	Подпись	Дата
Составил	С.С. Пенчик		29.12.2016г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.
ИНФОРМАЦИЯ, СОБРАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ САМОСТОЯТЕЛЬНО И
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**
ГУП «НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ АГЕНТСТВО»
РЕГИСТР СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сведения о земельном участке по данным единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Адрес	Брестская обл., Каменецкий р-н, Ряснянский с/с, 28, 0,6 км юго-восточнее аг.Пограничная
Кадастровый номер	124087005601000019
Площадь, (га)	0.2724
Целевое назначение по единому классификатору назначений объектов недвижимого имущества	Земельный участок для размещения объектов по ремонту и обслуживанию автомобилей (в том числе автомобильных заправочных и газонаполнительных станций)
Целевое назначение по решению местного исполнительного комитета	Обслуживание автозаправочной станции

Стоимостные показатели

Вид функционального использования земель	Дата оценки	Номер оценочной зоны	Кадастровая стоимость 1 кв. м. земельного участка на 09.12.2024	
			доллар США	бел. рубли *
Жилая многоквартирная зона ^{<1>}	01.07.2023	2301354001	1.15	3.49
Жилая усадебная зона ^{<2>}	01.07.2020	2001354001	0.32	0.77
Рекреационная зона ^{<3>}	01.07.2020	2001354001	0.16	0.39
Общественно-деловая зона ^{<4>}	01.07.2021	2101354001	0.32	0.81
Производственная зона ^{<5>}	01.07.2022	2201354001	0.87	2.23

ОСНОВАНИЕ:

<1> Запись в регистре стоимости земель, земельных участков от 01.07.2024г. №6711, решение об утверждении результатов кадастровой оценки земель Каменецкого районного исполнительного комитета от 15.05.2024г. №898.

<2> Запись в регистре стоимости земель, земельных участков от 17.06.2021г. №4801, решение об утверждении результатов кадастровой оценки земель Каменецкого районного исполнительного комитета от 17.05.2021г. №886.

<3> Запись в регистре стоимости земель, земельных участков от 17.06.2021г. №4802, решение об утверждении результатов кадастровой оценки земель Каменецкого районного исполнительного комитета от 17.05.2021г. №886.

<4> Запись в регистре стоимости земель, земельных участков от 30.06.2022г. №5836, решение об утверждении результатов кадастровой оценки земель Каменецкого районного исполнительного комитета от 23.05.2022г. №737.

<5> Запись в регистре стоимости земель, земельных участков от 29.06.2023г. №6246, решение об утверждении результатов кадастровой оценки земель Каменецкого районного исполнительного комитета от 24.05.2023г. №855.

* По курсу доллара США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату кадастровой оценки земель.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5.
КОПИЯ АТТЕСТАТА ОЦЕНЩИКА, ПРОВОДИВШЕГО НЕЗАВИСИМУЮ
ОЦЕНКУ**



УТВЕРЖЕНО
Постановление Совета Министров
Республики Беларусь
от 05.02.2007 № 148

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ОБ АТТЕСТАЦИИ ОЦЕНЩИКА № **70339**

Выдано **ПЕТРОЖИЦКОМУ ПАВЛУ ВЛАДИМИРОВИЧУ**
02.10.1980 г.р., идентификационный номер **3021080K040PB8**

на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 13 апреля 2023 г. № 100 и подтверждает, что он имеет уровень знаний и профессиональных навыков, необходимых для проведения независимой оценки

земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершённых строительством объектов, многолетних насаждений и имущественных прав на них

на территории Республики Беларусь в установленном законодательством порядке. Начало срока действия с 23 апреля 2023 г.

г. Минск

13 апреля 2023 г.

Председатель
Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

М.П.

Д.Ф.Матусевич



Срок действия продлен с _____ на основании
приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь
от "___" "____" № _____

Председатель
Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Серия ГКИ

№ 000662