

ОТЧЕТ

№ 38-06/17

Об определении рыночной стоимости объектов
движимого и недвижимого имущества,
принадлежащего ООО «Топ-модуль»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Фирма «ЭКСИН»

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Топ-Модуль»

Екатеринбург
2017

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. <i>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</i>	6
1.2. <i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i>	7
1.3. <i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</i>	8
1.4. <i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i>	9
1.5. <i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	10
1.6. <i>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</i>	11
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
2.1. <i>ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ</i>	12
2.2. <i>ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ</i>	14
2.3. <i>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ</i>	15
2.3.1. <i>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</i>	15
2.3.2. <i>Нормативно-правовые и справочные документы</i>	15
2.3.3. <i>Монографии и методические материалы</i>	16
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1. <i>АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</i>	17
3.1.1. <i>Правовой статус объекта оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус</i>	17
3.1.2. <i>Ограничения и обременения существующего права.....</i>	17
3.1.3. <i>Анализ пригодности с точки зрения возможности продажи</i>	18
3.1.4. <i>Выводы.....</i>	19
3.2. <i>ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА</i>	19
3.3. <i>ОБЩИЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ</i>	19
3.4. <i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	21
3.5. <i>ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	24
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	26
4.1. <i>АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....</i>	26
4.1.1. <i>Социально-экономическое положение России в 1 квартале 2017 года.....</i>	26
4.1.2. <i>Основные итоги социально-экономического развития Челябинской области в январе – апреле 2017г.....</i>	31
4.1.3. <i>Основные выводы из анализа макроэкономических факторов.....</i>	33
4.2. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....</i>	33
4.3. <i>АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН</i>	37
4.3.1. <i>Обзор ситуации на рынке коммерческой недвижимости г. Магнитогорска.....</i>	37
4.3.2. <i>Анализ сроков экспозиции недвижимости Челябинской области</i>	38
4.4. <i>АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ</i>	38
4.5. <i>ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ</i>	42
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	43
5.1. <i>ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ.....</i>	43
5.2. <i>РАССМОТРЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	45

6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	46
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	46
6.1.1. Затратный подход.....	46
6.1.1.1. Общие положения и обоснование отказа от его применения.....	46
6.1.2. Сравнительный подход.....	47
6.1.2.1. Общие положения.....	47
6.1.2.2. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.....	47
6.1.2.3. Информация по объектам-аналогам.....	48
6.1.2.4. Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов.....	48
6.1.2.5. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода.....	49
6.1.3. Доходный подход.....	51
6.1.4. Согласование результатов.....	52
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ.....	53
6.2.1. Затратный подход.....	53
6.2.1.1. Общие положения.....	53
6.2.1.2. Методология и определение остаточной восстановительной стоимости улучшений.....	53
6.2.2. Сравнительный подход.....	57
6.2.2.1. Общие положения.....	57
6.2.2.2. Обоснование отказа от использования данного подхода.....	58
6.2.3. Доходный подход.....	58
6.2.3.1. Общие положения.....	58
6.2.3.2. Обоснование отказа от использования данного подхода.....	59
6.2.4. Согласование результатов.....	59
6.3. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	59
7. ОЦЕНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ.....	60
7.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
7.1.1. Оцениваемые права.....	60
7.1.2. Описание объекта оценки.....	60
7.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	61
7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61
7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ.....	63
7.4.1. Затратный подход.....	63
7.4.1.1. Общие положения.....	63
7.4.1.1. Расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом.....	65
7.4.2. Сравнительный подход.....	70
7.4.2.1. Общие положения.....	70
7.4.2.2. Обоснование отказа от сравнительного подхода.....	70
7.4.3. Доходный подход.....	71
7.4.3.1. Общие положения.....	71
7.4.3.2. Обоснование отказа от доходного подхода.....	71
7.4.4. Согласование результатов.....	71
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	74

Уважаемый Эдуард Санович!

В соответствии с договором № 38-06/17 от 01 июня 2017 года, ООО «Фирма «ЭКСИН», выполнила работы по определению рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Топ-модуль».

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества в результате согласования результатов, полученных различными подходами, составляет:

971 000 рублей без НДС*
(Девятьсот семьдесят одна тысяча)

в том числе:

Недвижимое имущество

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рублей без НДС (округленно)
1	Нежилое здание, литер Я, общей площадью 599,7 кв. м, расположенное по адресу: Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52	925 000

Движимое имущество

Таблица 2

№ п/п	Наименование основного средства	Стоимость объекта, рублей без НДС
1	Монитор 19", инв.№00000030	2 000
2	Ноутбук, инв.№00000003	5 000
3	Ноутбук Тошиба, инв.№00000029	5 000
4	Оборудование для подключения к интернет, инв.№00000031	-
5	ОПС монтаж, инв.№00000019	-
6	ОПС оборудование, инв.№00000017	-
7	Пылесос с водяным фильтром, инв.№00000028	2 000
8	Система вентиляции, инв.№00000033	-
9	Система ОПС и в/н, инв.№00000022	-
10	Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024	1 000
11	Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020	-
12	Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032	11 000
13	Шлагбаум автоматический, инв.№00000021	20 000
	ИТОГО	46 000

Стоимость оцениваемого имущества различными подходами приведена в соответствующих разделах отчета.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки – для целей процедуры банкротства в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в действующей редакции.

Оценка произведена по состоянию на 12 мая 2017 года.

Оценка объекта произведена на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 10, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., № 297, № 298, № 299, от 24.09.2014г. № 611, от 22.06.2015 г. N 385 соответственно; Свод стандартов и правил РОО 2015.

Не включенные в Отчет рабочие материалы находятся в ООО «Фирма «ЭКСИН».

Копии страховых полисов содержатся в приложениях к отчету.

С уважением,
Директор ООО «Фирма «ЭКСИН»

_____ Г.В. Доронина

* В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС. Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться указанная стоимость, составляют +/-10%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Дата составления и порядковый номер отчета:	15 июля 2017 г. № 38-06/17
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 38-06/17 от 01 июня 2017 года

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Описание объекта оценки:	<p>Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие ООО «ТОП-Модуль», в том числе:</p> <p>Недвижимое имущество:</p> <p>1. Нежилое здание, общей площадью 599,7 кв.м., расположенное по адрес: Россия, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52 Объект оценки принадлежит ООО «ТОП-Модуль» на праве собственности что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии.</p> <p>Движимое имущество:</p> <p>1 Монитор 19", инв.№00000030 2 Ноутбук, инв.№00000003 3 Ноутбук Тошиба, инв.№00000029 4 Оборудование для подключения к интернет, инв.№00000031 5 ОПС монтаж, инв.№00000019 6 ОПС оборудование, инв.№00000017 7 Пылесос с водяным фильтром, инв.№00000028 8 Система вентиляции, инв.№00000033 9 Система ОПС и в/н, инв.№00000022 10 Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024 11 Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020 12 Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032 13 Шлагбаум автоматический, инв.№00000021</p> <p>Подробное описание приведено в главе 3 настоящего Отчета.</p>
---------------------------------	---

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Затратный подход, рублей без НДС:	Сравнительный подход, рублей без НДС:	Доходный подход, рублей без НДС:
Недвижимое имущество	47 721	Не применялся (обоснование отказа приведено в Разделе 6)	Не применялся (обоснование отказа приведено в Разделе 6)
Движимое имущество	925 000	Не применялся (обоснование отказа приведено в Разделе 7)	Не применялся (обоснование отказа приведено в Разделе 7)

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость:	971 000 рублей без НДС* (Девятьсот семьдесят одна тысяча)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается.

* В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться указанная стоимость, составляют +/-10%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки, состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии):</p>	<p>Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие ООО «ТОП-Модуль», в том числе: Недвижимое имущество: 1. Нежилое здание, общей площадью 599,7 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52 Объект оценки принадлежит ООО «ТОП-Модуль» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права. Движимое имущество: 1 Монитор 19", инв.№00000030 2 Ноутбук, инв.№00000003 3 Ноутбук Тошиба, инв.№00000029 4 Оборудование для подключения к интернет, инв.№00000031 5 ОПС монтаж, инв.№00000019 6 ОПС оборудование, инв.№00000017 7 Пылесос с водяным фильтром, инв.№00000028 8 Система вентиляции, инв.№00000033 9 Система ОПС и в/н, инв.№00000022 10 Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024 11 Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020 12 Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032 13 Шлагбаум автоматический, инв.№00000021 Подробное описание приведено в главе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Доступные для оценщика документы, содержащие выше описанные характеристики объекта:</p>	<p>1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г.; 2. Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №74/001/003/2017-33595; 3. Копия: Инвентаризационная опись основных средств №1 от 12.05.2017г.</p>
<p>Имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Собственность</p>
<p>Собственник:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ТОП-Модуль»</p>
<p>Реквизиты собственника:</p>	<p>ИНН/ КПП: 7451205758/745101001; ОГРН: 1047423512630; дата присвоения ОГРН: 17.05.2004г.; место нахождения: 454048, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 1-а.</p>
<p>Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы:</p>	<p>1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г.; 2. Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №74/001/003/2017-33595</p>
<p>Ограничения (обременения) права на дату оценки:</p>	<p>1. № 74-74/033-74/033/037/2016-8025/1 от 24.06.2016 (запрещение) 2. № 74-74/027-74/027/002/2016-1166/1 от 24.06.2016 (запрещение) 3. № 74:33:1333001:263-74/033/2017-1 от 20.06.2017 (запрещение)</p>
<p>Общая балансовая стоимость объекта оценки (полная / остаточная) на 12.05.2017г., рублей:</p>	<p>32119446,08</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</p>	<p>Собственность без ограничений и обременений.</p>
<p>Цель оценки:</p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения:</p>	<p>Использование результатов оценки для целей процедуры банкротства в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в действующей редакции. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается.</p>

Вид стоимости:	Рыночная стоимость.
Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной:	Не определяется
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	12.05.2017г.
Дата осмотра:	16.06.2017г.
Срок проведения оценки:	01.06.2017г.– 07.07.2017г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Приведены в п. 1.4. настоящего Отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «ТОП-Модуль» (ООО «ТОП-Модуль»)
Реквизиты заказчика:	ИНН/ КПП: 7451205758/745101001; ОГРН: 1047423512630, дата присвоения ОГРН: 17.05.2004г.; место нахождения: 454048, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 1-а.

Сведения об оценщике, выполнившем настоящую оценку

Оценщик:	<p>Басырова Ирина Борисовна – штатный сотрудник ООО «Фирма «ЭКСИН».</p> <p>Паспорт 65 11 002966 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском районе г. Екатеринбурга 15.10.2010г., стаж работы в оценочной деятельности с 01.11.2006 года.</p> <p>Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков 11.06.2008г. за регистрационным номером 004573.</p> <p>Место нахождения – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5.</p> <p>Диплом о высшем образовании, Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уральский государственный технический университет – УПИ», от 27.06.2005 г., № 142217;</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007254 в Институте профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 28.07.2006 г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации № 3138До/11 в НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность», 2011г.</p> <p>Гражданская ответственность оценщика Басыровой Ирины Борисовны (Свидетельство ООО «РОО» № 0008395 от 11.10.2010 г.) застрахована ОАО "АльфаСтрахование" и СПАО "Ингосстрах" на сумму 300000 рублей (Договор страхования № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-004573 от 31.07.2015 г. действует с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 г.) и 300000 рублей (Договор страхования № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004573 от 07.04.2017 г. действует с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г.)</p> <p>Стаж работы: 11 лет Телефон: (343) 356-73-37 e-mail. Eks in@mail.ru</p>
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Требования выполнены.

**Сведения об юридическом лице,
с которым оценщик заключил трудовой договор**

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЭКСИН» (ООО «Фирма «ЭКСИН»)
ИНН/КПП	6660087626 / 667101001
ОГРН	1026604943265
Дата присвоения ОГРН	20.09.2002г.
Юридический адрес:	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 305-306
Страхование ответственности	Дополнительной ответственностью по отношению к ответственности Оценщика, установленной гражданским законодательством и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 24.07.2007) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Договор страхования заключен ООО «Фирма «ЭКСИН» с ООО СК «ВТБ Страхование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, полис №V51266-0000088 от 26.12.2016 г., действует с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Других лиц, кроме указанных выше, к проведению оценки не привлекалось.

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

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

Общие допущения и ограничивающие условия

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это возможно, указывается источник информации.

5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

9. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.

Специальные допущения и ограничивающие условия

В соответствии с заданием на оценку, определение рыночной стоимости оцениваемого имущества произведено при допущении, что ограничений, либо обременений права оцениваемое имущество не имеет.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Так как цели и задачи данной оценки не предполагают использования ее результатов для внешних пользователей (за пределами РФ) и в силу обязательности применения стандартов, Оценщики при составлении данного отчета применяли федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 10), а так же стандарты РОО.

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и обоснование их применения в рамках настоящего отчета:

Таблица 3

Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭР РФ 20 мая 2015 г. №397	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №3 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭР РФ 20 мая 2015 г. № 298.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭР РФ 20 мая 2015 г. №399	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ от 25 сентября 2014 г. № 611	Стандарт обязателен к применению
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ от 01 июня 2015 года № 328	Стандарт обязателен к применению

Свод стандартов и правил РОО 2015.

ОБЩИЕ СТАНДАРТЫ

СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения;

СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (В редакции 2015г).

СНМД РОО 02-011-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (Текст стандарта является идентичным тексту документа «Кодекс этики - членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское Общество Оценщиков». Принят Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 21.11.2013 г.).

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

Свод стандартов и правил РОО 2015 применяются, в связи с тем, что Оценщик, проводящий оценку – Басырова Ирина Борисовна- является членом СРО «РОО».

1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее – «Отчет») удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

5. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ (1-3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015 г., ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., ФСО № 10, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. N 385. Свод стандартов и правил РОО 2015;

6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

7. Никто, кроме подписавшего настоящий Отчет, не участвовал в его подготовке и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно

просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Здания - вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики, мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и прочие объекты недвижимости относятся к зданиям.

Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Оборудование — оборудование, предназначенное для предприятий торговли. Оборудование используется для выкладки, хранения и продажи товаров. Конечная цель применения оборудования — реализация продукции.

Срок экспозиции объекта оценки - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

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

2. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. **Объектом - аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

3. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием

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

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость строительства определяется затратами на воссоздание нового объекта материального имущества в современных условиях с использованием идентичных либо аналогичных материалов и технологий производства, а так же сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов материального имущества: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., транспортных тарифов и т.д.

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

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

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

2.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объекта оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки;

в) информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информацию, существенная для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщикам средства и методы.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» - доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. При согласовании ре-

зультатов расчета стоимости объекта оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщиков о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки; Стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.

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

1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г.;
2. Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №74/001/003/2017-33595;
3. Копия: Инвентаризационная опись основных средств №1 от 12.05.2017г.

Из вышеуказанных источников, предоставленных Заказчиком, нами установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Полученная от Заказчика информация заверена и подписана уполномоченными лицами со стороны.

2.3.2. Нормативно-правовые и справочные документы.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. N 611;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. N 385;
7. Свод стандартов и правил РОО 2015.
8. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011г.);
9. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М.: Прейскурантиздат, 1985г.;
10. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988г. № 312);

11. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., справочник оценщика недвижимости 2016, том 2: торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016 - 361 с.;
12. Данные из сети Internet;

2.3.3. Монографии и методические материалы.

1. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 1996. - 402 с.
2. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996. –326 с.
3. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.
5. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М.: РОО, 1995. - 109 с.
6. Междисциплинарные вопросы оценки стоимости /Под ред. Рутгайзера В.М.; Акад. нар. Хоз-ва при Правительстве Рос. Федерации, Шк. Финансового менеджмента, каф. Оценочной деятельности.- М.: ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000.-136с.-(теория и практика оценочной деятельности; вып.1).
7. «Оценка предприятий: имущественный подход» В.В. Григорьев, И.М. Островкин, М., Дело, 2000г.
8. Практика оценки стоимости машин и оборудования. Учебник. – А.П. Ковалев. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.;
9. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 240 с.;

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

3.1.1. Правовой статус объекта оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус

Недвижимое имущество:

Нежилое здание, общей площадью 599,7 кв.м., расположенное по адрес: Россия, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52, принадлежит на праве собственности ООО «Топ-Модуль», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г. (Запись регистрации от 25.12.2014 г. №74-74-33/310/2014-241).

Сведения о правах на объект оценки с указанием правоудостоверяющих документов приведены в Таблице ниже:

Таблица 4

№ п/п	Наименование по данным правоудостоверяющих документов	Вид права	Кадастровый номер	Правоудостоверяющий документ
1	Нежилое здание, общей площадью 599,7 кв.м., расположенное по адрес: Россия, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52	Собственность: принадлежит ООО «Топ-Модуль»	74:33:1333001:263	Свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г. (Запись регистрации от 25.12.2014 г. №74-74-33/310/2014-241)

Движимое имущество:

Таблица 5

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Остаточная стоимость, руб. коп.
1	Монитор 19", инв.№00000030	2008	0
2	Ноутбук, инв.№00000003	2006	0
3	Ноутбук Тошиба, инв.№00000029	2008	0
4	Оборудование для подключения к интернет, инв.№00000031	2009	0
5	ОПС монтаж, инв.№00000019	2006	0
6	ОПС оборудование, инв.№00000017	2005	0
7	Пылесос с водяным фильтром, инв.№00000028	2007	0
8	Система вентиляции, инв.№00000033	2011	0
9	Система ОПС и в/н, инв.№00000022	2007	0
10	Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024	2007	0
11	Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020	2006	0
12	Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032	2010	0
13	Шлагбаум автоматический, инв.№00000021	2006	0
	ИТОГО		0

3.1.2. Ограничения и обременения существующего права

Согласно данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №74/001/003/2017-33595, оцениваемое недвижимое имущество имеет ограничения права в виде запрещения, о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеются записи:

№ 74-74/033-74/033/037/2016-8025/1 от 24.06.2016 (запрещение)

№ 74-74/027-74/027/002/2016-1166/1 от 24.06.2016 (запрещение)

№ 74:33:1333001:263-74/033/2017-1 от 20.06.2017 (запрещение)

В соответствии со Статьей 126 (п. 1) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника

банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Данные об обременении движимого имущества отсутствуют.

Оценщик предполагает, что, в соответствии с действующим законодательством, аресты и иные ограничения существующих прав, наложенные до даты открытия конкурсного производства, за исключением залога, были сняты, и имущество может быть реализовано.

3.1.3. Анализ пригодности с точки зрения возможности продажи

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оцениваемые объекты, принадлежащие предприятию-банкроту ООО «ТОП-Модуль», включены в проведенную в рамках процедуры конкурсного производства инвентаризацию имущества (Инвентаризационная опись основных средств №1 от 12.05.2017г.)

ООО «ТОП-Модуль» признано банкротом по решению Арбитражного суда Челябинской области от 10 апреля 2017 г. по Делу №А76-18468/2016.

В соответствии с ст. 129 федерального закона от 26.10.2002 г. (в действующей редакции) № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий осуществляет полномочия собственника имущества – должника предприятия, в т. ч. имеет право распоряжаться имуществом в соответствии с указанным законом.

В соответствии со Статьей 126 (п. 1) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Оценщик предполагает, что, в соответствии с действующим законодательством, аресты и иные ограничения существующих прав, наложенные до даты открытия конкурсного производства, были сняты, и имущество может быть реализовано.

Таблица 6

Анализ пригодности с точки зрения возможности продажи

Назначение объекта:	Административное здание
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов:	Объект расположен в промышленной зоне г. Магнитогорска. Здание находится в разрушенном состоянии, т.о. в силу назначения, месторасположения и физического состояния объекта, уровень спроса на данный объект можно охарактеризовать как низкий, наибольший интерес представляет земельный участок под зданием, само здание не подлежит восстановлению.
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов:	Ограниченное.
Физическое состояние объекта (помещения):	Аварийное
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	на участке имеются все виды инженерного обеспечения объекта, здание находится в аварийном состоянии, все коммуникации отсутствуют
Наличие право устанавливающих и право удостоверяющих документов:	На здание имеется Свидетельство о государственной регистрации права собственности. Документы на земельный участок не предоставлены.
Существующие ограничения (обременения) права:	По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №74/001/003/2017-33595 зарегистрированы ограничения (обременения) права.
Наиболее вероятные покупатели:	Индивидуальные предприниматели и юридические лица, заинтересованные в земельном участке промышленного назначения в г. Магнитогорске.
Типичное использование окружающей недвижимости:	Зона общественно-деловой и промышленной застройки.

3.1.4. Выводы

Таким образом, рассматриваемый объект может выступать в качестве объекта гражданского оборота с целевым использованием – продажа конкурсной массы с целевым использованием выручки на оплату расходов процедуры банкротства и удовлетворение требований кредиторов.

3.2. ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Недвижимое имущество: Нежилое здание, общей площадью 599,7 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52, принадлежит на праве собственности ООО «Топ-Модуль», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г. (Запись регистрации от 25.12.2014 г. №74-74-33/310/2014-241). Является объектом бухгалтерского учета предприятия. Данные инвентаризационной описи основных средств №1 от 12.05.2017г. представлены в таблице ниже. Документы на земельный участок не представлены.

Таблица 7

Данные бухгалтерского учета основные средства

Номер в описи	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
			Номер инвентарный	количество, шт.	остаточная стоимость, руб. коп.	количество, шт.	остаточная стоимость, руб. коп.
1	Нежилое здание, общей площадью 599,7 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52	Год постройки 1955, дата приобретения 2014 г.	00000039	1	32 119 446,08	1	32 119 446,08

Движимое имущество:

Таблица 8

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Остаточная стоимость, руб. коп.
1	Монитор 19", инв.№00000030	2008	0
2	Ноутбук, инв.№00000003	2006	0
3	Ноутбук Тошиба, инв.№00000029	2008	0
4	Оборудование для подключения к интернет, инв.№00000031	2009	0
5	ОПС монтаж, инв.№00000019	2006	0
6	ОПС оборудование, инв.№00000017	2005	0
7	Пылесос с водяным фильтром, инв.№00000028	2007	0
8	Система вентиляции, инв.№00000033	2011	0
9	Система ОПС и в/н, инв.№00000022	2007	0
10	Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024	2007	0
11	Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020	2006	0
12	Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032	2010	0
13	Шлагбаум автоматический, инв.№00000021	2006	0
	ИТОГО		0

3.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Осмотр объекта недвижимости произведен 16.06.2017г.

Объект недвижимого имущества, находится в Орджоникидзевском районе Магнитогорска.

Магнитогорск основан 30 июня 1929 года. Является вторым по величине городом (с 1931 г.) в Челябинской области, один из крупнейших мировых центров чёрной металлургии, а также крупный культурный и деловой центр Южного Урала. Образует Магнитогорский городской округ. Пятый из числа крупнейших городов, не являющихся центрами субъектов федерации. Город трудовой доблести и славы (с 2015 года).

Город расположен у подножия горы Магнитной, на восточном склоне Южного Урала, по обоим берегам реки Урал (правый берег в Европе, левый в Азии). Магнитогорск является 25-м по площади и 45-м по численности населения городом Российской Федерации.

Территория города 392,35 км², протяжённость с севера на юг 27 км, с востока на запад 22 км, высота над уровнем моря около 310 м.

Западная граница территории Магнитогорска является административной границей между Челябинской областью и Республикой Башкортостан, Уральским и Приволжским федеральными округами.

Магнитогорск удалён от Челябинска по железной дороге на 420 км, по автодороге на 310 км. Удалённость от Москвы на 1916 км по железной дороге, около 1800 км по автотрассе М-5 (через Тольятти, Рязань) и примерно 1700 км по автотрассе М-7 (через Казань, Нижний Новгород).

Орджоникидзевский район — старейший и крупнейший район города Магнитогорска.

Основан в 1934 году. Назван в честь Григория Константиновича Орджоникидзе, советского политического деятеля. Географически, район расположен по оба берега реки Урал (левобережная часть района в Азии, правобережная в Европе).

Территория Орджоникидзевского района составляет 23 тыс. гектаров. В её составе левобережье занимает 16,8 тыс. гектаров, правобережье — 4,6 тыс. гектаров и Заводской пруд — 1,6 тыс. гектаров. Занимая две трети части города, Орджоникидзевский район больше Правобережного почти в 6 раз и Ленинского района в 2,2 раза. Для сравнения с Челябинском площадь района составила бы половину его городских земель.

Географическое положение Орджоникидзевского района уникально, он расположен в двух частях света — Европе и Азии, разделяемых водохранилищем (прудом Заводской) реки Урал. Правобережная, европейская часть района имеет относительно спокойный ландшафт. Левобережье характерен активный рельеф с главной горой Магнитной (прежнее название Атач) и другими вершинами: Ай-Дарлы, Сосновые, Кара-Адыр, Киргизка, Зеленстрой.

Орджоникидзевский район на протяжении своей истории неоднократно изменялся не только в границах, но и в наименованиях. В современных пределах района было деление и на два, и на три городских района. (<https://ru.wikipedia.org>)

Расположение оцениваемого имущества на карте города Магнитогорска приведено на рисунке ниже:

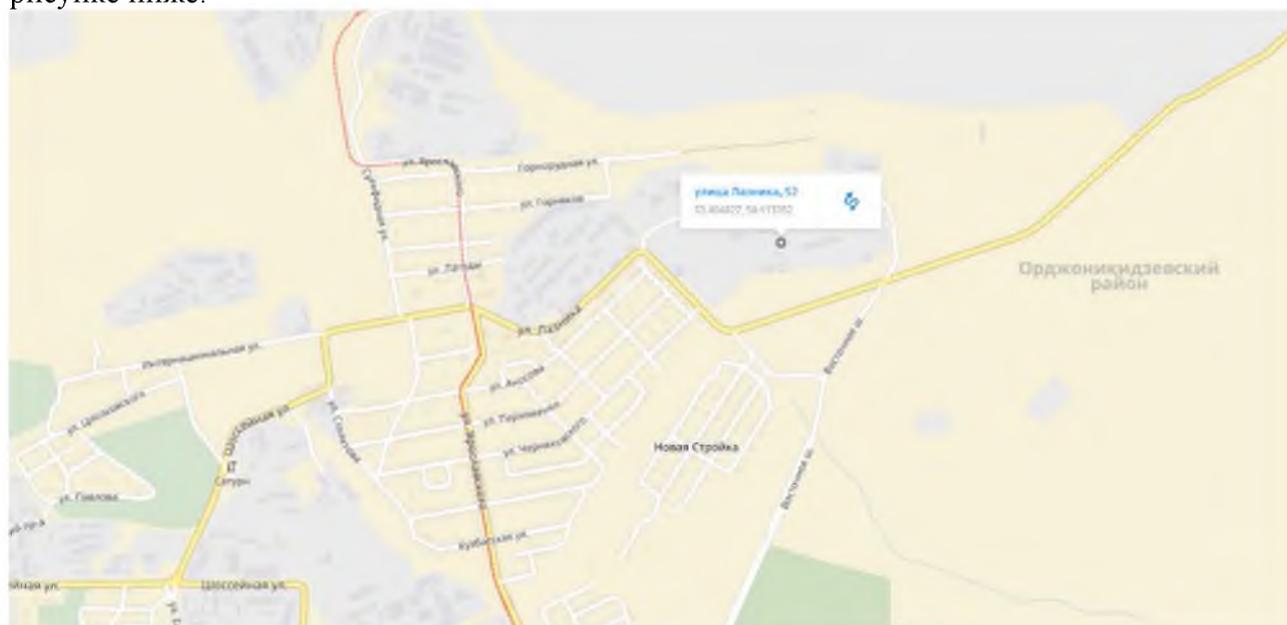


Рисунок 1. Расположение оцениваемого имущества на карте г. Магнитогорска

Источник: Яндекс. Карты

3.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание имущества приведено в таблице ниже.

Земельный участок

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации единый объект недвижимости фактически представляет собой здание, сооружение и относящийся к нему земельный участок.

Данные на земельный участок не предоставлены.

По данным справочной информации по объектам недвижимости в режиме online, предоставленной на сайте Росреестра, под оцениваемым зданием расположен Земельный участок общей площадью 1573,63 кв. м., расположенный по адресу: Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52, кадастровый номер 74:33:1333001:14. По данным росреестра, земельный участок принадлежит на праве аренды.

Права на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 219), возникает с момента такой регистрации. Данные о регистрации земельного участка не предоставлены, данный земельный участок может выступать объектом гражданского оборота после проведения государственной регистрации. Учитывая цели данной оценки, расчет произведен без учета ограничений земельного участка.

Описание земельного участка, по данным Росреестра и Публичной кадастровой карты, приведено в таблице ниже.

Таблица 9

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	Челябинская обл, г Магнитогорск, ул Лазника, 52	Публичная кадастровая карта (http://pkk5.rosreestr.ru)
Категория	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	Публичная кадастровая карта (http://pkk5.rosreestr.ru)
Фактическое использование	под зданием АБК	Осмотр объекта
Кадастровый (условный) номер	74:33:1333001:14	Публичная кадастровая карта (http://pkk5.rosreestr.ru)
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 573,63	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.ru)
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.ru)
Вид права	Аренда	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.ru)
Правообладатель	н/д	-
Инв. №	н/д	-
Балансовая стоимость, рублей	н/д	-
Кадастровая стоимость, рублей	1 421 255,41	Публичная кадастровая карта (http://pkk5.rosreestr.ru)
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м.		Расчетно
Наличие коммунальных услуг	Все коммуникации	Осмотр объекта.
<i>Внешнее благоустройство:</i>		
Озеленение	Имеется.	Осмотр объекта.
Подъездная дорога	Имеется.	Осмотр объекта.
Стоянка для автомашин	Имеется.	Осмотр объекта.
Зоны затопляемости	Отсутствуют.	Осмотр объекта.
Рельеф участка	Спокойный, ровный	Осмотр объекта.
Грунтовые воды	Не исследовались	-
Грунты	Не исследовались	-
Опасности окружающей среды	Не обнаружено	Осмотр объекта.

Данные Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	74:33:1333001:14
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.08.2003
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	1573,63
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1421255,41
Дата определения стоимости:	01.10.2014
Дата внесения стоимости:	04.12.2015
Дата утверждения стоимости:	13.11.2015
Адрес (местоположение):	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Лазника
Дата обновления информации:	10.12.2015
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 74-74-33/173/2009-38 от 02.06.2009 (аренда)
Найти объект на публичной кадастровой карте	

Данные Публичной кадастровой карты

Участки - 53,406135 59,111837 [Найти](#)

Земельные участки 1

1. **74:33:1333001:14**
Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Лазника, 52
[План ЗУ](#) → [План НК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	74:33:1333001:14
Кад. квартал:	74:33:1333001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Лазника, 52
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 421 255,41 руб.
Уточненная площадь:	1 574 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	Занимаемый приобретенным недвижимым зданием под производственные помещения и сервисное обслуживание тепловых систем
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	22.08.2003
Дата изменения сведений в ГРН:	04.12.2015
Дата выгрузки сведений из ГРН:	10.12.2015

Улучшение

Оцениваемый объект недвижимости - Нежилое здание, литер Я, общей площадью 599,7 кв. м, расположенное по адресу: РФ, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52, находящееся в собственности ООО «ТОП-Модуль»

В результате проведенного осмотра было установлено:

- Объект недвижимости на момент оценки, не эксплуатируется и не обслуживается.
- Физическое состояние здания можно оценить как аварийное, разрушенный объект.

Описание оцениваемого объекта недвижимости и его характеристики приведены ниже.

Таблица 10

Описание оцениваемого помещения

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Нежилое здание, литер Я, расположенное по адресу: РФ, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52	Свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №74/001/003/2017-33595
Площадь, кв. м	599,7	
Кадастровый (или условный) номер	74:33:1333001:263	
Этажность	2	
Адрес	Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52	
Имущественные права на объект	Собственность	
Субъект права	ООО «Топ-Модуль»	Осмотр объекта
Состояние объекта (субъективная оценка)	Аварийное, отсутствуют крыша, пол, остекление, разрушенные стен, перекрытий, фундамента, отделка отсутствует	

Данные Росреестра

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lut/p/z1/pVbNU8JwEP0tHjxn0xQqbhGY6qAgX0p7yaQhA2HaUOmOv57k7YjXoCdmRz

билеты Mail.Ru: почта, поиск Google E1 E1 УПН Публичная кадастр. Ставки рынка ГКО- Продам земельный Сведения о государ.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **74:33:1333001:263**

Статус объекта: **Ранее учтенный**

Дата постановки на кадастровый учет: **10.12.2011**

Площадь ОКС'а: **599,7**

Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **1489936,31**

Дата внесения стоимости: **23.03.2016**

Дата утверждения стоимости: **06.03.2016**

Дата определения стоимости: **01.03.2015**

Адрес (местоположение): **Челябинская область, г Магнитогорск, ул Лазника, д 52**

(ОКС) Тип: **Здание (Нежилое здание, Административный корпус)**

(ОКС) Этажность: **3**

(ОКС) Подземная этажность: **1**

(ОКС) Материал стен: **Кирпичные**

(ОКС) Завершение строительства: **1955**

Дата обновления информации: **22.06.2017**

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: **13746(15)**

Иной номер: **74:03:13748:000015:000000**

Форма собственности: **Частная**

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 74-74-33/310/2014-241 от 25.12.2014 (собственность)	№ 74-74/033-74/033/037/2016-3025/1 от 24.06.2016 (запрещение) № 74-74/027-74/027/002/2016-1156/1 от 24.06.2016 (запрещение) № 74:33:1333001:263-74/033/2017-1 от 20.06.2017 (запрещение)

Особые отметки

[Идет объект на публичной кадастровой оценке](#)

Справка информации об объекте недвижимости в режиме online

Проверка состава online

Проверка электор. документа

Сервис формы, каталог

Публичная кадастр.

Получение из Фона государственной кадастровой оценки

Открыть

Сервис взаимного саморегулирования

Реестр кадастровых инженеров

Реестр саморегулирования

Движимое имущество

Таблица 11

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Остаточная стоимость, руб. коп.
1	Монитор 19", инв.№000000030	2008	0
2	Ноутбук, инв.№000000003	2006	0
3	Ноутбук Тошиба, инв.№000000029	2008	0
4	Оборудование для подключения к интернет, инв.№000000031	2009	0
5	ОПС монтаж, инв.№000000019	2006	0
6	ОПС оборудование, инв.№000000017	2005	0
7	Пылесос с водяным фильтром, инв.№000000028	2007	0
8	Система вентиляции, инв.№000000033	2011	0
9	Система ОПС и в/н, инв.№000000022	2007	0
10	Стойка с дорожными знаками, инв.№000000024	2007	0
11	Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№000000020	2006	0
12	Перегородка(алюминиевая), инв.№000000032	2010	0
13	Шлагбаум автоматический, инв.№000000021	2006	0
	ИТОГО		0

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внутренний вид здания



4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

4.1.1. Социально-экономическое положение России в 1 квартале 2017 года

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в I квартале 2017г. - 100,1%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в I квартале 2017г. - 101,2%.

Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2017г. - 99,2%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,1%, в I квартале 2017г. - 102,4%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в I квартале 2017г. - 104,0%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 83,6%, в I квартале 2017г. - 74,5%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в I квартале 2017г. - 103,8%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,9%, в I квартале 2017г. - 108,5%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в I квартале 2017г. - 104,2%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,3%, в I квартале 2017г. - 108,9%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в I квартале 2017г. - 91,4%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года со-

ставил 100,6%, в I квартале 2017г. - 98,2%. Глубина переработки нефтяного сырья в I квартале 2017г. составила 79,2% (в I квартале 2016г. - 77,0%).

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в I квартале 2017г. - 107,5%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,9%, в I квартале 2017г. - 113,8%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в I квартале 2017г. - 104,8%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в I квартале 2017г. - 102,9%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в I квартале 2017г. - 91,1%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в I квартале 2017г. - 93,2%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства отдельных видов электрического оборудования в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в I квартале 2017г. - 106,0%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в I квартале 2017г. - 108,2%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,4%, в I квартале 2017г. - 113,5%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,1%, в I квартале 2017г. - 101,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2017г. - 101,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в I квартале 2017г. - 94,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 277,6 млрд. рублей, в I квартале 2017г. - 640,9 млрд. Рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2017г. составил 407,1 млрд. рублей, или 95,0% (в сопоставимых

ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2017г. - 995,3 млрд. рублей, или 95,7%.

Жилищное строительство. В марте 2017г. построено 72,4 тыс. новых квартир, в I квартале 2017г. - 205,2 тыс. новых квартир.

ТРАНСПОРТ

В I квартале 2017г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 1335,3 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 608,0 млрд., автомобильного - 50,9 млрд., морского - 10,0 млрд., внутреннего водного - 5,7 млрд., воздушного - 1,7 млрд., трубопроводного - 659,0 млрд. тонно-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2017г. составил 2352,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2017г. - 6735,4 млрд. рублей, или 98,2%.

В марте 2017г. оборот розничной торговли на 93,8% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 6,2% (в марте 2016г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

ВНЕШНЯЯ ТОРГОВЛЯ. Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в феврале 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 41,3 млрд. долларов США (2413,5 млрд. рублей), в том числе экспорт - 25,8 млрд. долларов (1503,7 млрд. рублей), импорт - 15,6 млрд. долларов (909,8 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в феврале 2017г. сложилось положительное, 10,2 млрд. долларов (в феврале 2016г. - положительное, 7,2 млрд. долларов).

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-феврале 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 6,9 млрд. долларов США (406,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 4,5 млрд. долларов (266,0 млрд. рублей), импорт - 2,4 млрд. долларов (140,3 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в январе-феврале 2017г. сложилось положительное, 2,1 млрд. долларов (в январе-феврале 2016г. - положительное, 1,7 млрд. долларов).

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ. В марте 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары - 100,1%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,0%, выросли на 0,4% и более, из них в Чукотском автономном округе - на 1,4% в результате увеличения цен на продукты питания на 3,3%.

Вместе с тем в 10 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги в среднем подешевели на 0,1-0,2% в результате снижения цен на продукты питания на 0,2-0,6%.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,3% (с начала года - 01,4%), в Санкт-Петербурге - 100,2% (с начала года - 101,9%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2017г. составил 100,2%, с начала года - 100,7% (в марте 2016г. - 100,6%, с начала года - 102,1%). В марте 2017г. цены на **продовольственные товары** выросли на 0,1% (в марте 2016г. - на 0,4%).

В марте 2017г. отмечался заметный рост цен на отдельные виды молочной продукции. Так, сырки творожные, глазированные шоколадом стали дороже на 1,5%, молоко питьевое, кисломолочные продукты, творог нежирный, смеси сухие молочные для детского питания - на 0,8%. В группе алкогольных напитков на 0,8% выросли цены на шампанское и водку, на 0,7% - вина виноградные. Вместе с тем на 0,2% снизились цены на пиво зарубежных торговых марок. Из наблюдаемых видов овощей и фруктов значительно подорожали картофель - на 9,1%, лук - на 7,0%, бананы, виноград, свёкла, морковь - на 1,6-

4,7%. При этом, на 7,5% дешевле стали огурцы, на 0,5-3,2% - помидоры, апельсины, лимоны, груши, сухофрукты, орехи. Среди других видов продовольственных товаров на 1,3% увеличились цены на икру лососёвых рыб, на 0,7-1,1% - рыбу охлажденную и мороженую разделанную лососёвых пород, солёные и копчёные деликатесные продукты из рыбы, сыры плавленые, мороженое, воду газированную.

Одновременно на 0,2-3,8% снизились цены на наблюдаемые виды круп и бобовых, на 1,5% - мясо птицы, на 0,3-0,6% - рыбу мороженую разделанную (кроме лососёвых пород), живую и охлажденную, сельди солёные, свинину, национальные сыры и брынзу, на 0,1-0,2% - печень говяжью, масло оливковое, овощи натуральные консервированные, соль, муку, макаронные изделия, конфеты шоколадные.

Цены на **непродовольственные товары** в марте 2017г. увеличились на 0,2% (в марте 2016г. - на 0,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2017г. составила 14463,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 1,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2017г. составила 3771,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,7% (с начала года - на 2,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,7%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2017г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Таблица 12

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2017г.	Н % к		I квар- тал 2017г. в % к I квар- талу 2016г.	Справочно		
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к		I квар- тал 2016г. в % к I квар- талу 2015г.
					марту 2015г.	февралю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	86043,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,1 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	450,1	114,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6 ⁸⁾	73,6 ⁹⁾	122,2 ⁹⁾	70,7 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	25,8	138,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	14639,8 ⁹⁾	99,1 ⁹⁾			89,9 ⁹⁾		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁹⁾		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37640 ¹⁰⁾	105,8 ¹⁰⁾	105,0 ¹⁰⁾	106,6 ¹⁰⁾	108,9	104,8	107,7
реальная		101,5 ¹⁰⁾	104,9 ¹⁰⁾	101,9 ¹⁰⁾	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,1 ¹¹⁾	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0

1) Данные за 2016г. (вторая оценка).

2) 2016г. в % к 2015 году.

3) 2015г. в % к 2014 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за февраль 2017 года.

6) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за январь-декабрь 2016 года.

10) Оценка.

11) Предварительные данные.

Источник:

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688

4.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Челябинской области в январе – апреле 2017г.

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-апрель 2017 года

Таблица 13

Показатели	Единица измерения	Январь-апрель 2017 г.	Январь-апрель 2017 г. в % к январю-апрелю 2016 г.	Апрель 2017 г.	
				апрель 2016 г.	апрель 2016 г.
Индекс промышленного производства	%	x	100,7	102,1	98,2
Добыча полезных ископаемых	%	x	109,6	115,2	116,6
Обрабатывающие производства	%	x	100,2	101,4	98,1
производство пищевых продуктов	%	x	101,2	98,4	88,2
производство напитков	%	x	119,5	104,6	84,1
производство текстильных изделий	%	x	110,3	127,9	109,7
производство одежды	%	x	116,3	97,4	96,4
производство кожи и изделий из кожи	%	x	109,6	94,2	84,3
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалы для плетения	%	x	122,0	117,1	91,2
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	105,8	119,8	160,0
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	93,0	89,4	121,5
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	102,8	74,0	75,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	x	97,1	102,2	100,6
производство металлургическое	%	x	101,3	107,1	99,4
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	83,7	89,3	97,0
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	130,3	119,2	120,0
производство электрического оборудования	%	x	109,4	93,0	78,4
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	93,8	82,4	74,3
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	98,2	100,2	93,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	x	61,7	55,0	76,0
производство мебели	%	x	186,4	140,4	129,6
производство прочих готовых изделий	%	x	84,1	74,3	95,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	99,3	100,6	86,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	107,7	99,6	98,8
Производство промышленной продукции:					
электроэнергия	млн. кВт.час	10 047,8	97,6	92,6	92,9
уголь	тыс. тонн	-	86,8	58,7	76,3
сталь нелегированная	тыс. тонн	5 766,4	101,3	101,6	96,7
прокат готовый	тыс. тонн	4 831,1	98,9	94,0	96,0
грубы стальные	тыс. тонн	-	100,8	139,4	115,4
тракторы гусеничные	штук	-	53,2	54,0	85,0
автомобили грузовые	штук	-	135,7	140,5	91,1
цемент	тыс. тонн	381,5	87,5	80,5	102,5
обувь	тыс. пар	1 157,0	116,5	108,6	91,1
мясо и субпродукты	тонн	28 116,5	108,1	88,2	97,0
молоко жидкое обработанное	тонн	39 348,8	96,7	98,5	96,3
Инвестиции в основной капитал	млн. рублей	25 329,3	86,0	-	-
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	306,7	97,0	121,2	70,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. рублей	15 729,0	102,0	107,7	94,0
Продукция сельского хозяйства	млн. рублей	25 250,5	102,6	97,3	97,5

Показатели	Единица измерения	Январь-апрель 2017 г.	Январь-апрель 2017 г. в % к январю-апрелю 2016 г.	Апрель 2017 г.	
				апрель 2016 г.	апрель 2016 г.
Грузооборот автомобильного транспорта	млн. т-км	895,9	105,8	117,2	109,1
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области (по данным Минфина)	млн. рублей	45 680,0	113,5	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн. рублей	35 211,2	113,1	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн. рублей	10 478,3	114,7	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям*	млн. рублей	48 838,3	111,5	-	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения*	рублей	20 786,3	98,5	94,0	99,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения*	%	х	94,0	89,2	98,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций*	рублей	29 880,8	105,9	106,4	105,9
Реальная заработная плата*	%	х	102,2	102,9	105,7
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.05.2017 г.	млн. рублей	9,3	х	78,9	94,6
Оборот розничной торговли	млн. рублей	146 154,2	90,0	91,8	102,6
Объем платных услуг населению	млн. рублей	48 338,2	97,3	96,0	93,4
Численность зарегистрированных безработных на 01.05.2017 г.	тыс. человек	32,9	х	87,5	97,1
Индекс потребительских цен	%	101,0**	103,5	103,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	103,2**	119,4	118,5	99,4
Экспорт*	млн. долл.	920,7	127,5	-	-
Импорт*	млн. долл.	274,4	183,9	-	-

* - за январь-март 2017 года;

** - апрель 2017 года к декабрю 2016 года

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-апреле 2017 года (в % к январю-апрелю 2016 года):

- индекс промышленного производства увеличился на 0,7%, в т.ч. добыча полезных ископаемых – на 9,6%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов – на 7,7%, обрабатывающие производства – на 0,2%;
- объем продукции сельского хозяйства – на 2,6%;
- объем работ в строительстве – на 2,0%;
- грузооборот автомобильного транспорта – на 5,8%;
- численность безработных на 01.05.2017 г. снизилась на 12,5% по сравнению с уровнем на 01.05.2016 г.

Отрицательные тенденции в январе-апреле 2017 года (в % к январю-апрелю 2016 года):

- ввод жилых домов снизился на 3,0%;
- оборот розничной торговли – на 10,0%;
- объем платных услуг населению – на 2,7%.

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-марте 2017 года (в % к январю-марту 2016 года):

- прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям увеличилась на 11,5%;
- реальная заработная плата – на 2,2%;
- экспорт – на 27,5%, импорт – на 83,9%.

Отрицательные тенденции в январе-марте 2017 года (в % к январю-марту 2016 года):

- реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 6,0%.

Источник: http://www.econom-chelreg.ru/files/401/2017/apr_2017.pdf

4.1.3. Основные выводы из анализа макроэкономических факторов.

Основные макроэкономические показатели Российской Федерации и региона демонстрируют тенденции незначительного роста. Однако макроэкономические риски, связанные с инфляционными ожиданиями, валютно-финансовые риски достаточно высоки.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Оцениваемое имущество - Нежилое здание, литер Я, общей площадью 599,7 кв. м, расположенное по адресу: РФ, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52, находящееся в собственности ООО «ТОП-Модуль».

В настоящее время, состояние объекта аварийное, отсутствуют крыша, пол, остекление, разрушены стены, перекрытия, фундамент, отделка отсутствует. В настоящее время здание не эксплуатируется в надлежащем порядке. На земельном участке, после демонтажа здания, возможно расположить здание административного или промышленного назначения. Ранее объект использовался как административный корпус.

Классификация офисов

Офисы – это частный случай жилых помещений. Современная практика свидетельствует о том, что, как правило, такие типы помещений снимают или сдают в аренду. Таким образом, при введении в эксплуатацию такого помещения временной фактор имеет огромное значение: чем быстрее будет выполнен ремонт офиса, тем быстрее его можно сдать или начать в нем продуктивно работать. Офисы делятся на разные категории, как по виду отделки, так и по характеристикам самого помещения.

Офисы подразделяют на классы – А, В, С, D, Е.

Принято также считать офисы классов А, В и некоторые офисы класса С – офисами западного стандарта, а офисы классов С, D и Е – офисами отечественного стандарта.

Офисы класса А – престижные помещения, расположенные в бизнес-центрах и новых офисных комплексах. Такие здания отличаются высоким качеством отделки и оборудованы по последнему слову техники. Многие из них отвечают требованиям, предъявляемым к «умному дому» т.е. оборудованы автоматизированными системами жизнеобеспечения. Здания данного класса имеют современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки, фальш-полы и т.п. Эти здания имеют самый высокий уровень сервиса: оборудованы подземным паркингом, оптоволоконной связью. В них есть вместительные конференц-залы, охраняемые стоянки, собственные службы управления, обслуживания и безопасности. Все это содержится в безупречном состоянии.

Класс А, в свою очередь, подразделяют на подклассы: А1, А2 и А3. Отличия в оснащении здания дополнительными удобствами, так в отличие от подкласса А1, подкласс А2 может не иметь ресторан.

Офисы класса В – могут находиться в новых или в только что реконструированных и переоборудованных зданиях и старинных особняках, имеющих необходимые инженерные коммуникации. Эти офисы не столь престижны и не столь хорошо оборудованы, как офисы класса А. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования или, например, парковка может быть расположена на открытом воздухе. Хотя класс В не претендует на звание бизнес-центров, он вполне соответствует стандартам западных офисов.

Офисы класса С – это помещения, арендованные у НИИ или производственных предприятий. Эти помещения не предназначены для офисной деятельности. В таком помещении обычно нет современной системы вентиляции, качественной связи и центрального кондиционирования. Класс С предполагает ограниченный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Офисы этого класса оптимальны для небольших

фирм.

Офисы класса D – расположены в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, именно такие помещения нуждаются в капитальном ремонте.

Офисы класса E – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов. Например, переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, переданные в нежилой фонд квартиры. Однако если такой офис удачно расположен, имеет отдельный вход и автостоянку на несколько машин, качественно отремонтирован и оснащен дорогой мебелью и оргтехникой, то он вполне может составить конкуренцию офису более высокого класса.

Примечание: Несоответствие по одному обязательному и/или по шести факультативным признакам является основанием для понижения класса. При несоответствии по 6 и более требуемым параметрам для класса C является основанием для отнесения объекта к классифицируемым объектам низкого качества.

Качественная классификация офисных зданий, утвержденная Гильдией управляющих и девелоперов приведена в таблице 8:

Таблица 14

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
обязательно	факультативно	факультативно	не применимо
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха			
Система отопления, вентиляции кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции кондиционирования	
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.3 Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха			
Способность системы обеспечивать 24-часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23град. по Цельсию +/- 1 град., осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м. арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		Возможность установки индивидуальных сплит-систем	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.4. Система пожарной безопасности			
Современная система пожарной безопасности (эвакуационные выходы, система оповещения, система пожаротушения и пр.)			Рабочая система пожарной сигнализации
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.5. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд			
факультативно	факультативно	не применимо	не применимо
1.7. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора (мощность электроснабжения для арендаторов при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории	
обязательно	факультативно	обязательно	обязательно
1.8. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана).	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков		Охрана здания, контроль доступа
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес центр			

<i>Класс А</i>	<i>Класс В+</i>	<i>Класс В</i>	<i>Класс С</i>
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Планировка			
Открытая эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и нарезать небольшие офисы (от 40-50 кв.м.). Шаг колонн 6х6.			Кабинетная система планировки этажа.
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
Рекомендация: Площадь этажа не менее 1000 кв. м с шагом колонн 8х8 или 9х9 считается более эффективной	Рекомендация: Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади.		
2.4. Глубина этажа и освещенность			
Глубина этажа необходимая для обеспечения достаточного естественного освещения (от окна до окна не более 18-20 м). Глубина этажа от окна до «ядра» не более 9-10 м для зданий правильной формы, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – расстояние от окна до атриума не более 12 м.			
факультативно	факультативно	Не применимо	Не применимо
2.5. Коэффициент потерь			
Коэффициент потерь не более 18% Коэффициент потерь = 1 – полезная площадь / арендуемая площадь * 100% Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		Коэффициент потерь не более 12%	Минимально возможный коэффициент потерь. Площади считаются по методике БТИ
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
Рекомендация: материалы должны соответствовать экологическим нормам			
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.7. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		Бетонная стяжка, финишное покрытие	
обязательно	факультативно	обязательно	факультативно
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий, организованные надлежащим образом остановки общественного транспорта.			
Рекомендация: Наличие остановок общественного транспорта в 5-7 минутной шаговой доступности			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая охраняемая парковка		Организованная охраняемая парковка	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий		
4.2. Обеспеченность парковочными местами			
Обеспеченность парковочными местами: 1) внутри Центрального пояса, - не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100); 2) в I ценовом поясе - не менее чем 1/120; 3) во 2-ом и 3-м - 1/150 и более (ценовые пояса Екатеринбурга в Приложении)			
обязательно	факультативно	факультативно	не применимо
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
5.2. Прозрачная структура собственности, положительная репутация владельца			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление зданием			
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 25 000 кв. м офисной площади или обладающей соответствующим опытом на международном или федеральном уровне	Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, или собственной службой эксплуатации, созданной при содействии профессиональной компании	Собственная служба эксплуатации или управляющая компания, действующая на правах аутсорсинга, в управлении которой не меньше 2 объектов (не менее 3 000 кв.м. каждый)	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Информационное табло, содержащее информацию об арендаторах и основную навигацию.			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нём сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, служба такси, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания. Наличие качественного конференц-зала		Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
7. Имидж здания			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
обязательно	факультативно	Не применимо	Не применимо
7.2. Вид из окон			
Прекрасный вид из окон на центр города, достопримечательности и живописные места района, исключая вид на малопривлекательные объекты (кладбище, свалка, завод и т.п.)		Хороший вид из окон, исключая вид на промышленные объекты и другие малопривлекательные пейзажи (кладбище, свалка, завод и т.п.)	
обязательно	факультативно	факультативно	Не применимо
7.3. Архитектурная ценность объекта			
Здание спроектировано известным архитектурным бюро, привносит новое в архитектурный облик города или представляет собой историческую ценность		Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой	
факультативно	факультативно	факультативно	Не применимо
7.4. Возможность заключения долгосрочного договора			
обязательно	обязательно	факультативно	Не применимо
7.5. Сбалансированный пул арендаторов			
обязательно	обязательно	факультативно	Не применимо

Использованы материалы: Обзор рынка офисной недвижимости Екатеринбурга (Аналитический отдел РИЦ УПН. Екатеринбург, Бебеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: ric@upn.ru www.upn.ru; www.el.ru; www.nedv.info; www.ekbrealty.ru; www.news.zem.ru; www.proma-ves.com

СТРУКТУРА РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Краткая классификация производственно-складской недвижимости

Таблица 15

№ п/п	Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	расположение в глубине территории предприятия, неудобный подъезд через КПП

№ п/п	Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН

4.3.1. Обзор ситуации на рынке коммерческой недвижимости г. Магнитогорска

Цена на аренду коммерческой недвижимости в Магнитогорске впервые за последние годы опустилась ниже 450 рублей за квадратный метр в месяц.

Падение цен связано со значительным снижением спроса на офисные помещения. Эксперты «Верстов.Инфо» на рынке недвижимости констатируют несколько причин такого падения: это и постепенное сокращение количества индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, связанное с финансовым кризисом в стране, и девальвация рубля, и как следствие – значительное увеличение предложений на рынке.

Кроме того, одной из серьезных причин снижения стоимости аренды специалисты называют высокие требования федеральных ритейлеров и других «крупных игроков», которые работают по международным стандартам качества. Их требования к объектам коммерческой недвижимости сопоставимы с общемировой практикой, чем Магнитогорск похвастать не может.

Один из экспертов – руководитель отдела коммерческой недвижимости риелторского агентства Евгений Кузеванов отмечает:

«Аренда в Магнитогорске сегодня выгодна как никогда. Например, в нашей базе более 180 объектов, которые ждут своих арендаторов. В настоящее время мы активно работаем по привлечению иногородних предпринимателей. Некоторые федеральные и региональные компании готовы к расширению своих подразделений в Магнитке, тем более во время такого

спада цен на аренду офисов. Мы уверены, что, благодаря иногородним коммерсантам, низкие цены долго не продержатся».

Магнитогорск с его географическим положением рядом с границами Башкортостана и Казахстана привлекателен для развития логистических центров, направленных на эти регионы. Именно в этом направлении и работают городские риелторы, уполномоченные на заключение сделок аренды. Судя по агентской базе, в отложенном спросе есть средние по размерам терминалы (до 500 кв.м.) под продуктовые группы товаров с современным холодильным оборудованием, а также офисные помещения до 250 кв.м. Кроме того, все еще отмечается спрос на участки земли в горном кластере под туристические объекты.

Источники информации: <http://magnitogorsk.bezformata.ru/listnews/kommercheskoj-nedvizhimosti-v-magnitogorske/45007094/>

4.3.2. Анализ сроков экспозиции недвижимости Челябинской области

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации (методические рекомендации Ассоциации Российских Банков):

Таблица 16

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

В силу своего назначения, состава, месторасположения, а также учитывая общую площадь объектов капитального строительства, оцениваемые объект обладает низкой степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов. Срок реализации объектов таких объектов на открытом рынке, по мнению оценщика, составит не более 18 месяцев. Степень ликвидности характеризуется, как низкая.

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

В рамках анализа рынка объектов были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- *Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;*
- *Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);*
 - *Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);*
 - *Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);*
 - *Вид использования и (или) зонирование;*
 - *Местоположение объекта;*
 - *Площадь объекта недвижимости;*
 - *Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;*
 - *Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);*
 - *Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.*

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора *«изменения цен за период между датами сделки и оценки»* связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Влияние фактора *«скидки к ценам предложений»* учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

5. Вид использования и (или) зонирование

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

6. Местоположение объекта

Влияние фактора *«местоположение объекта»* связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

7. Площадь объекта недвижимости

Влияние фактора *«площадь объекта недвижимости»* учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

8. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора *«свойства земельного участка»* учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора *«состояние объектов капитального строительства»* учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора *«качество произведенной в объекте недвижимости отделки»* связано с тем, что торгово-офисные площади, имеющие более качественную отделку, продаются по более высокой цене.

В настоящее время на рынке производственно-складской и офисной недвижимости представлено три класса качества отделки складских площадей:

- **ECONOM** (экономичный) – используются дешевые строительные материалы, перепланировок не производится, или производятся крайне незначительные перепланировки;
- **STANDART** (стандартный) - произведена перепланировки помещений для создания максимально комфортного и эргономичного складского пространства.;
- **PREMIUM** (улучшенный) - используются качественные и добротные отделочные и строительные материалы и современное оборудование, заново проектируются и прокладываются коммуникации и инженерные системы.

Влияние фактора «*соотношение площади земельного участка и площади его застройки*» учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки.

9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например о возмещении расходов.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

*Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»,
Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.
Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2015г.*

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

Рынок коммерческой недвижимости Магнитогорска представлен торговыми, офисными, производственными и складскими помещениями. В силу активного экономического развития региона во всех сегментах отмечается достаточно высокий спрос. Зачастую потенциальные арендаторы сталкиваются с недостатком компактных офисных помещений.

Магнитогорск с его географическим положением рядом с границами Башкортостана и Казахстана привлекателен для развития логистических центров, направленных на эти регионы. Именно в этом направлении и работают городские риелторы, уполномоченные на заключение сделок аренды. Судя по агентской базе, в отложенном спросе есть средние по размерам терминалы (до 500 кв.м.) под продуктовые группы товаров с современным холодильным оборудованием, а также офисные помещения до 250 кв.м. Кроме того, все еще отмечается спрос на участки земли в горном кластере под туристические объекты. Если же говорить о торговых площадях, то по обеспеченности жителей магазинами Магнитогорск, например, отстает от Петербурга, Екатеринбургa и Новосибирска.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

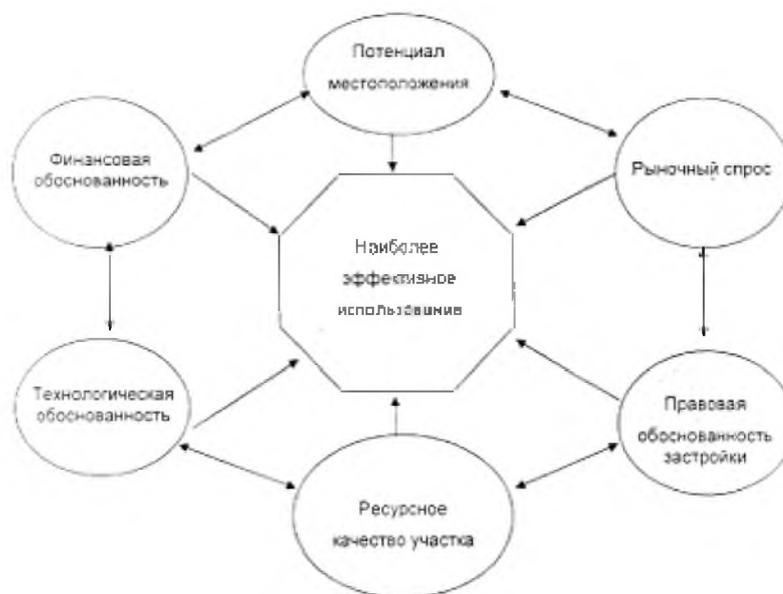
5.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

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

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.



При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа.

Доступность с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

Физическая возможность — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, вклю-

чающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

5.2. РАССМОТРЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое здание находится в разрушенном состоянии и не подлежит восстановлению. На земельном участке было возведено административное здание, по данным Росреестра, разрешенное использование земельного участка - строительство промышленных объектов.

Учитывая все вышеизложенное, можно сделать общий вывод о том, что вариантом наиболее эффективного использования объекта недвижимости является строительство на земельном участке промышленных объектов.

6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

- доходный подход;
- сравнительный подход;
- затратный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, при оценке рыночной стоимости недвижимости необходимо учитывать стоимость прав на земельный участок.

Данные о земельном участке не предоставлены, По данным справочной информации по объектам недвижимости в режиме online, предоставленной на сайте Росреестра, под оцениваемым зданием расположен Земельный участок общей площадью 1574 кв. м., расположенный по адресу: Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52, кадастровый номер 74:33:1333001:14.

С приобретением в собственность объекта недвижимости, в соответствии с пп.1,5 ст. 36 Земельного кодекса РФ, юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом. Т.о. оценке подлежит право аренды на земельный участок площадью 1540 кв.м.

Права на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 219), возникает с момента такой регистрации. Данные о регистрации земельного участка не предоставлены, данный земельный участок может выступать объектом гражданского оборота после проведения государственной регистрации. Учитывая цели данной оценки, расчет произведен без учета ограничений земельного участка.

6.1.1. Затратный подход

6.1.1.1. Общие положения и обоснование отказа от его применения

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка)

и доходном подходе (метод выделения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости права собственности земельного участка применен не был.

6.1.2. Сравнительный подход

6.1.2.1. Общие положения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт).

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки.

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

6.1.2.2. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

Указанные интернет сайты содержат наибольший объем рыночных данных по продаже земли коммерческого назначения в городе Екатеринбурге.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Основными критериями отбора аналогов были разрешенное использование, отсутствие строений, состав передаваемых прав на землю, местоположение и разница в стоимости между отобранными аналогами.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Из данного массива данных отобраны аналоги, наиболее схожих с объектами оценки по указанным характеристикам.

6.1.2.3. Информация по объектам-аналогам

Данные об объектах - аналогах проанализированы оценщиком и сведены в таблицу ниже.

Таблица 17

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Цена, рублей	2 350 000	1 200 000	2 000 000
Цена, рублей без НДС	1 991 525	1 016 949	1 694 915
Общая площадь участка, кв.м	5 300	2 500	3 880
Место расположения	Переулок школьный 5, Орджоникидзевский, Магнитогорск, Челябинская область	пересечение ш. Западное и ул. Гагарина, Правобережный, Магнитогорск, Челябинская область	ул Советская, 229, Орджоникидзевский, Магнитогорск, Челябинская область
Продавец	Вячеслав, 8 982 111 50 00	Марина, 8-982-318-24-28	Вячеслав, 8 909 092 60 17
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>
Дата действия цены	12.05.2017	12.05.2017	12.05.2017
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Вид использования	Земельный участок под коммерческую застройку (под объекты промышленного назначения)	Земельный участок под коммерческую застройку (под объекты промышленного назначения)	Земельный участок под коммерческую застройку (под объекты промышленного назначения)
Транспортная доступность	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога

6.1.2.4. Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов

В результате проведенных исследований рынка недвижимости, расположенной на территории города Магнитогорск, сравнения рассматриваемого земельного участка с предлагаемыми к продаже и после консультаций с риэлторами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемому.

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Данная корректировка равна 1,00 т.к. аналоги и объект оценки сопоставимы.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на рыночных условиях. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на условиях полной оплаты немедленно в полном объеме. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. По данным издания «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016, Том 3 Земельные участки, установлено, что снижение цены предложения для земельных участков под индустриальные объекты составляет 10,2%. Поэтому поправочный коэффициент к цене предложения принят равным 0,898.

Поправка на вид использования и (или) зонирование. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют сходное назначение, данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют сходное местоположение, данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на масштаб учитывает разницу в размерах оцениваемого и сопоставимого объектов. Корректировка принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016, Том 3 Земельные участки. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже.

Таблица 18

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Поправка на транспортную доступность учитывает наличие и близость транспортных магистралей. Значение поправочного коэффициента принимается равным 1, т.к. рассматриваемый участок и объекты-аналоги имеют сходную развитость и удаленность транспортных путей.

Поправка на наличие инфраструктуры учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Аналоги сходны с оцениваемым объектом по уровню оснащённости объектами инженерной инфраструктуры, поэтому корректировки по данному показателю для них не требуется, принята равной 1.

6.1.2.5. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода.

В качестве источника информации об аналогах использованы данные Интернет сайтов. Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса представлена ниже:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}, \text{ где}$$

d_i – весовой коэффициент i -того аналога;

q_i – количество внесенных поправок к цене i -того аналога;

n – количество аналогов, всего.

Стоимость земельного участка определена как произведение стоимости 1 кв.м. на общую площадь участка.

Расчет стоимости рассматриваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода приведен в следующей таблице.

Таблица 19

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastok/hastokzemli-na-prodazhu-magnitogorsk-182807446	https://www.domofond.ru/uchastok/hastokzemli-na-prodazhu-magnitogorsk-178834672	https://www.domofond.ru/uchastok/hastokzemli-na-prodazhu-magnitogorsk-179158738
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Описание	Земельный участок под коммерческую застройку (под объекты промышленного назначения)	Земельный участок под коммерческую застройку (под объекты промышленного назначения)	Земельный участок под коммерческую застройку (под объекты промышленного назначения)	Земельный участок под коммерческую застройку (под объекты промышленного назначения)
Цена, рублей без НДС		1 991 525	1 016 949	1 694 915
Общая площадь участка, кв.м	1 573,63	5 300	2 500	3 880
Место расположения	Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52	Переулок школьный 5, Орджоникидзевский, Магнитогорск, Челябинская область	пересечение ш. Западное и ул. Гагарина, Правобережный, Магнитогорск, Челябинская область	ул Советская, 229, Орджоникидзевский, Магнитогорск, Челябинская область
Продавец		Вячеслав, 8 982 111 50 00	Марина, 8-982-318-24-28	Вячеслав, 8 909 092 60 17
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		1 991 525	1 016 949	1 694 915
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		1 991 525	1 016 949	1 694 915
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей без НДС		1 991 525	1 016 949	1 694 915
Дата действия цены	12.05.2017	12.05.2017	12.05.2017	12.05.2017
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		1 991 525	1 016 949	1 694 915
Тип цены	Цена сделки	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,898	0,898	0,898
Цена с учетом поправки, рублей		1 788 390	913 220	1 522 034
Цена за 1 кв.м, рублей		337,43	365,29	392,28
Вид использования	под здание административного назначения (лит. А)	Земельный участок под коммерческую застройку (под объекты промышленного назначения)	Земельный участок под коммерческую застройку (под объекты промышленного назначения)	Земельный участок под коммерческую застройку (под объекты промышленного назначения)
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		337,43	365,29	392,28
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		337,43	365,29	392,28
Поправка на масштаб		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		337,43	365,29	392,28
Транспортная доступность	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога
Поправка на транспортную доступность		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		337,43	365,29	392,28
Развитие инфраструктуры	имеются	имеются	имеются	имеются
Поправка на развитость инфраструктуры		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		337,43	365,29	392,28
Кол-во корректировок		1	1	1
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,33
Значение, рублей		112	122	131
Стоимость за 1 кв.м земельного участка, определенная сравнительным подходом, рублей без НДС	365			
Стоимость прав на земельный участок сравнительным подходом, рублей без НДС	574 373			

Стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода составляет на дату оценки: **574 373 рублей.**

6.1.3. Доходный подход

Доходный подход и обоснование отказа от его применения.

Расчет величины стоимости недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру расчета стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением расчета стоимости по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к расчету стоимости подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату проведения расчета стоимости есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду).

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Применительно к оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков в открытых источниках информации отсутствуют. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту, а застройку бы проводило совершенно не зависимое с ним лицо на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими не рыночными условиями. Арендодателем, как правило, выступают представители государственных или муниципальных органов управления. Такие договоры заключаются по нормативным ставкам. В крупных населенных пунктах проводятся торги, где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшение земельного участка соответствует варианту наиболее эффективного использования. То есть, расчет потока доходов от единого объекта недвижимости будет совпадать с расчетом, реализованным в разделе «доходный подход» для всего объекта. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

В силу указанных причин расчет стоимости земельного участка доходным подходом не произведен.

6.1.4. Согласование результатов

Таким образом, рыночная стоимость рассматриваемого земельного участка на дату оценки приравнивается к стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода и составляет округленно: **574 373 рублей без НДС.**

6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

- доходный подход;
- сравнительный подход;
- затратный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки

6.2.1. Затратный подход

6.2.1.1. Общие положения

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки объекта недвижимости затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение стоимости нового строительства;
2. Определение величины накопленного износа;
3. Уменьшение стоимости нового строительства на сумму износа для получения остаточной стоимости нового строительства.

6.2.1.2. Методология и определение остаточной восстановительной стоимости улучшений.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Процедура оценки улучшений включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

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

Оцениваемый объект недвижимости - Нежилое здание, литер Я, общей площадью 599,7 кв. м, находится в аварийном состоянии, у объекта отсутствуют крыша, пол, остекление, разрушение стен, перекрытий, фундамента. Учитывая состояние объекта и то, что восстановление его не целесообразно, рыночная стоимость улучшений равна стоимости годных остатков, получаемых от разборки зданий при их сносе.

Расчет стоимости улучшений произведен с использованием строительных норм СН 436-72. Основные положения СН 436-72 приведены ниже:

1. «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие, конструкции разбираются по элементам.

3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий.

4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного: первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции; второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные; третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20 %; 2 - от 21 до 40 %; 3 - от 41 до 60 %; 4 - от 61 до 80 %; четвертый индекс шифра определяет объем здания.

5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

6. Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производятся организациями-заказчиками в соответствии с действующими положениями.

Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, рассчитываются в проценте от восстановительной стоимости зданий, далее определяется стоимость годных остатков.

Стоимость нового строительства здания рассчитана методом сравнительной единицы по стоимости восстановления на основе справочника оценщика «Общественные здания» (Справочник Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014). Укрупненные показатели, приведенные в справочнике, составлены в ценах на 01.01.2014 года. Расчет восстановительной стоимости объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ произведен по следующей формуле:

$$BC = V * C_{\text{ед.изм}} * K_{\text{попр.}} * K_{\text{рег}} * I_{01.01.14-ДО} * K_{\text{приб}} * 1,18$$

где:

V – общий объем помещений (м³);

C_{ед.изм.} - в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (1 м³) объекта аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания,

используя соответствующий аналог из справочника. Рассматриваемое здание согласно классификации справочника относится к классу конструктивных систем КС-1;

$K_{\text{попр.}}$ – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

$K_{\text{рег}}$ – Региональный коэффициент стоимости строительства, в соответствии с технической частью к соответствующему Справочнику.

$I_{01.01.14-ДО}$ - коэффициент перехода от базы цен даты составления сборника к ценам на дату оценки на основе соотношения индексов цен на строительные-монтажные работы на соответствующие даты. Расчет величины коэффициента представлен ниже.

Таблица 20

Наименование	Коэффициент	Источник информации	Документ
Коэффициент перехода от цен 2001 г. к ценам января 2014 года	5,781	http://economy.midural.ru/content/komissiya-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-na-territorii-sverdlovskoy-oblasti	В соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 29.02.2012 № 197-ПП 20.12.2013 года состоялось заседание Межведомственной комиссии по ценообразованию в строительстве на территории Свердловской области (протокол от 20.12.2013 № 9).
Коэффициент перехода от цен 2001 г. к ценам на дату оценки	6,950	http://economy.midural.ru/content/komissiya-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-na-territorii-sverdlovskoy-oblasti	В соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 29.02.2012 № 197-ПП 26.04.2017 состоялось заседание Комиссии по ценообразованию в строительстве на территории Свердловской области (протокол от 26.04.2017 № 4)
Коэффициент перехода цен	1,202		

$K_{\text{приб}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера. Рассчитывается по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 и составляет 8,5% для административного здания.

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 21

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г.
Адрес	Челябинская обл, г Магнитогорск, ул Лазника, 52	Свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г.
Литер	Я	Свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г.
Площадь, кв.м.	599,7	Свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АЕ 307209 от 25.12.2014 г.
Основной показатель	2 099	расчетно, исходя из средней высоты потолков 3,5 м
Единица измерения основного показателя	куб.м.	-
Стоимость единицы измерения по справочнику, рублей	7 159	Справочник Общественные здания, 2014
Источник информации об аналоге	Справочник Общественные здания, 2014, Код объекта ruO3.03.000.0006	Справочник Общественные здания, 2014
Наименование аналога	АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ 2 этажа, стены кирпичные	Справочник Общественные здания, 2014
Код здания	ruO3.03.000.0006	Справочник Общественные здания, 2014
Класс качества	standard	Справочник Общественные здания, 2014
Класс конструктивной системы	КС-1	Справочник Общественные здания, 2014
Региональные коэффициенты стоимости строительства	0,896	Справочник Общественные здания, 2014
Коэффициент корректировки по конструктивным решениям	1	Справочник Общественные здания, 2014

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Коэффициент перехода цен	1,202	Расчетно
Прибыль девелопера	1,085	Справочник оценщика недвижимости-2016
Стоимость нового строительства без НДС, рублей	17 562 003	

Физический износ здания определен методом экспертных оценок на основании визуального осмотра. Коэффициенты износа определены в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа:

**Шкала экспертных оценок
для определения величины физического износа для объектов недвижимости ****

Таблица 22

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

** Информационный источник: [МОК-Информ](#); e-mail: mok@valnet.ru Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

По данным осмотра объект оценки находится в аварийном состоянии - объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости, степень износа 90% (среднее значение диапазона)

Далее рассчитаны нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе. Для определения норм, определяется шифр каждой нормы, который состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного: первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2- деревянные, 3 - стены смешанной конструкции; второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные; третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20 %; 2 - от 21 до 40 %; 3 - от 41 до 60 %; 4 - от 61 до 80 %; четвертый индекс шифра определяет объем здания.

Исходя из полученного шифра и по данным таблицы, приведенной ниже, определяются нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе.

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ

выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Таблица 23

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Шифр для оцениваемого здания: 1-2-4-д, следовательно, нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, составляют 2% от стоимости нового строительства.

Стоимость объекта недвижимости затратным подходом получена путем определения стоимости годных остатков, получаемых от разборки здания при их сносе, в процентах от стоимости нового строительства.

Расчет стоимость улучшений затратным подходом приведен в таблице ниже:

Таблица 24

№ п/п	Наименование	Литер	ПВС без НДС, рублей	Нормы выхода материалов, в % от ПВС	Стоимость объекта недвижимости затратным подходом, рублей без НДС
	Здания				
1	Нежилое здание, литер Я, расположенное по адресу: РФ, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52	Я	17 562 003	2%	351 240
	ИТОГО:				351 240

6.2.2. Сравнительный подход

6.2.2.1. Общие положения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

6.2.2.2. Обоснование отказа от использования данного подхода.

Учитывая состояние объекта, рыночная стоимость улучшения равна стоимости годных остатков, получаемых от разборки здания при их сносе.

В рамках сравнительного подхода выбор аналогов возможен как с первичного рынка, так и с вторичного. Покупка разрушенных объектов возможна теоретически, однако на практике не представляется реальным, т.к. на рынке не предоставлены объекты в таком состоянии, как объект оценки.

Подбор аналогов для расчетов стоимости объектов в аварийном состоянии, потребует корректировки на износ, что в свою очередь скажется в значительной степени на точности расчетов. Кроме того, существует трудность с подбором идентичных аналогов, что потребует корректировок, сглаживающих отличия в характеристиках объектов, это еще больше повлияет на точность конечного результата стоимости.

Учитывая выше изложенные факторы, расчет стоимости улучшений, с применением методов сравнительного подхода, в данном отчете не производится.

6.2.3. Доходный подход

6.2.3.1. Общие положения

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом допускается использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов оценки должны рассчитываться на одинаковой основе.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-

первых, инвестор должен вернуть вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

6.2.3.2. Обоснование отказа от использования данного подхода

Данные о ставках аренды помещений, представленные в различных источниках информации (Интернет, Скайнет, Пульс цен), аналогичных оцениваемому, отсутствуют. Случаи передачи в аренду имущества, подобного оцениваемому, редки и, как правило, имеют место между аффилированными участниками рынка. Объекты оценки принадлежат предприятию - банкроту. Если рассматривать доход от основной деятельности предприятия, то оказывается, что невозможно адекватно определить долю дохода от функционирования всего комплекса имущества, которая приходится на оцениваемые строения. В силу указанных причин доходный подход в данном случае не применен.

6.2.4. Согласование результатов

Рыночная стоимость улучшений приравнивается к значению, полученному затратным подходом и составляет на дату оценки: **351 000 рублей без НДС**

6.3. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

Стоимость объекта недвижимости - нежилого здания, общей площадью 599,7 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52, принадлежащего на праве собственности ООО «Топ-Модуль», равна сумме стоимости улучшений и стоимости прав на земельный участок и составляет на дату оценки:

925 000 рублей без учета НДС*

В том числе:

Таблица 25

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, рублей
1	Земельный участок	1 573,63	574 000
2	Улучшения земельного участка	599,7	351 000

* В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

**Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться указанная стоимость, составляют +/-10%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

7. ОЦЕНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

7.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1.1. Оцениваемые права

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Оцениваемое в настоящем Отчете оборудование является собственностью ООО «ТОП-Модуль» и объектами бухгалтерского учета предприятия.

Ограничения и обременения существующего права

Имущество по сведениям Заказчика не имеет ограничения и обременения существующего права.

Выводы по результатам анализа

Рассматриваемые объекты оценки могут выступать в качестве объектов гражданского оборота.

7.1.2. Описание объекта оценки

Оцениваемым объектом является оборудование, находящееся в собственности ООО «ТОП-Модуль».

В результате проведенного осмотра и консультаций с работниками предприятие было установлено:

- физическое состояние объектов оценки характеризуется как «Хорошее» по шкале экспертных оценок физического износа оборудования, приведенной в таблице ниже.

Шкала экспертной оценки физического износа оборудования*

Таблица 26

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0
		5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10
		15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20
		25
		30
		35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40
		45
		50
		55
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	60
		65
		70
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	75
		80
		85
		95

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 100

* **Источник:** Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 240 с.

Перечень оцениваемых объектов и их характеристики приведены в нижеследующей таблице. Таблица 27

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Остаточная стоимость, руб. коп.
1	Монитор 19", инв.№00000030	2008	0
2	Ноутбук, инв.№00000003	2006	0
3	Ноутбук Тошиба, инв.№00000029	2008	0
4	Оборудование для подключения к интернет, инв.№00000031	2009	0
5	ОПС монтаж, инв.№00000019	2006	0
6	ОПС оборудование, инв.№00000017	2005	0
7	Пылесос с водяным фильтром, инв.№00000028	2007	0
8	Система вентиляции, инв.№00000033	2011	0
9	Система ОПС и в/н, инв.№00000022	2007	0
10	Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024	2007	0
11	Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020	2006	0
12	Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032	2010	0
13	Плагбаум автоматический, инв.№00000021	2006	0
	ИТОГО		0

7.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей. При этом неизменными условиями являются: физическая возможность, доступность с точки зрения законодательства, финансовая целесообразность, максимальная продуктивность.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования (НЭИ) является результатом суждений Оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков, и тем самым, выражает лишь его мнение, а не безусловный факт.

Для представленного объекта возможны два основных варианта использования:

1. По прямому назначению (согласно тех. документации).
2. Утилизация по стоимости основных материалов и годных к эксплуатации остатков.

Учитывая техническое состояние объектов, НЭИ выбирался согласно п.1 (по прямому назначению).

7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Компьютеры (рынок России)

Согласно данным экспертов, в первом квартале 2017 года на российский рынок поступило около 971 тыс. настольных и портативных ПК, что на 18,3% превосходит показатель годичной давности.

В январе-марте 2017 года лидером российского рынка компьютеров осталась Lenovo с долей в размере 22,8%. Следом расположились:

- HP Inc. (22,3%);
- Acer (10,9%);
- ASUS (7,2%);
- Dell (6,6%).

Из отчета IDC также следует, что в первом квартале 2017 года поставки десктопов в РФ составили 375 тыс. штук, снизившись на 4,5% в годовом исчислении. Поставки моноблоков подскочили на 38,3%.

Сегмент ноутбуков увеличился на 39,3% по сравнению с результатом первого квартала 2016 года. Поставки достигли 596 тысяч штук. Наибольшее количество ноутбуков, поставленных на российский рынок за отчетный период, выпущены под брендом HP Inc.

22 февраля 2017 года аналитическая компания IDC опубликовала некоторые итоги исследования российского рынка персональных компьютеров за 2016 год и отметила улучшение ситуации на нем. При этом годовые продажи сократились.

В 2016 году на российский рынок ПК было поставлено 4,47 млн десктопов и ноутбуков, что почти на 8% меньше показателя годичной давности. Во втором полугодии выросли закупки оборудования в корпоративном секторе, а в потребительском сегменте ситуация улучшилась благодаря уменьшению конкурентного давления со стороны планшетов.

В результате в октябре-декабре 2016 года поставки ПК в Россию увеличились на 4,2% относительно аналогичного периода предыдущего года и достигли 1,34 млн штук. В деньгах рост оказался еще больше — на 14,3%.

Список крупнейших производителей персональных компьютеров на российском рынке по итогам 2016 года выглядит следующим образом:

Lenovo (21,1% от всех поставленных за год ПК);

HP Inc. (18%);

ASUS (16,4%);

Acer (13%);

Dell (4,9%).

В 2016 году отгрузки настольных ПК сократились на 19,2%, до 1,5 млн штук. Лидерами в этом сегменте стали Lenovo, HP Inc., DEPO Computers, iRU и DEXP.

Годовые поставки ноутбуков в России упали почти на 1%, составив 2,96 млн единиц. Крупнейшими вендорами здесь являются ASUS, Lenovo, HP Inc., Acer и Dell.

Источник информации:

[http://www.tadviser.ru/index.php/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F:%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D1%8C%D1%8E%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%8B_\(%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8\)](http://www.tadviser.ru/index.php/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F:%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D1%8C%D1%8E%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%8B_(%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8))

Рынок мониторов

Несмотря на осторожный оптимизм аналитических компаний, многие участники российского ИТ-рынка в конце прошлого года сомневались в том, что рынок мониторов в 2017 г. вернется к положительной динамике.

Однако действительность превзошла самые скромные ожидания. Согласно отчету компании ITResearch за 2016 г., в России было продано 2,33 млн. мониторов, таким образом, рынок стал больше на 10,6% по сравнению с 2015 г. В денежном выражении рост был скромнее — продажи составили 369 млн. долл., что соответствует росту в 5,4%. Но аналитики подчеркивают: этот факт в данном случае не стоит считать негативным, ситуация во многом связана «со значительными отгрузками недорогих мониторов в тендеры». Кроме того, на рынке наблюдается тенденция «на снижение средневзвешенной стоимости мониторов».

По данным аналитической компании Context, основная масса продаж дисплеев через дистрибуцию России в 2016 г. приходилась на недорогие модели: 49% продавались по цене до 100 долл., 33% — от 100 до 150 долл.

В компании Context также отмечают: поставки мониторов в Россию через дистрибуторский канал стабильно росли на протяжении всего 2016 г. По словам регионального менеджера Context по России и странам Балтии Наталии Функнер, в четвертом квартале 2016 г. рост в штуках составил 12,3% по отношению к аналогичному периоду 2015 г. В долларовом выражении оборот возрастал медленнее, но тем не менее четвертый квартал закончился с результатом плюс 10,7%. Для сравнения, по данным аналитической компании ITResearch, рост в четвертом квартале 2016 г. в штуках составил 6,4%; а в деньгах — 7,6%, как отмечается «благодаря росту средневзвешенной стоимости на 1,1%».

Источник информации: <https://www.crn.ru/numbers/spec-numbers/detail.php?ID=118696>

Рынок пылесосов

По оценкам международной аналитической компании Global Market Insights, объём мирового рынка домашних пылесосов в 2015 году составил более 12 миллиардов долларов, а к 2024 году должен превысить 17 миллиардов долларов, или 130 миллионов устройств. При этом аналитики прогнозируют, что в ближайшие годы рынок будет расти более чем на 4,5% в год.

Несмотря на нестабильную экономическую обстановку, позитивная динамика ожидается и в России. Согласно последнему отчёту Euromonitor International, в нашей стране рынок домашних пылесосов будет ежегодно расти на 2% и к 2021 году достигнет объёма 4,8 миллиона устройств.

Традиционно высокими темпами роста отличается Азиатско-Тихоокеанский регион. По ожиданиям Global Market Insights, в ближайшие годы рынок домашних пылесосов в этом центре экономической активности будет ежегодно расти на 5,2%.

Высокий потенциал региона хорошо виден на примере объёма продаж одного из ведущих производителей пылесосов — британской компании Dyson. По итогам 2016 года её прибыль в Японии возросла на 30%, а в Южной Корее увеличилась вдвое. При этом в Индонезии, Китае и на Филиппинах рост бизнеса Dyson составил 266%, 244% и 200% соответственно.

По прогнозам Global Market Insights, крупнейшую долю на мировом рынке домашних пылесосов сохраняют вертикальные пылесосы благодаря небольшим габаритам и высокой мощности всасывания. Аналитики ожидают, что доля этого сегмента в структуре продаж будет ежегодно расти на 3,2% и к 2024 году составит 25%.

Рост популярности компактных решений отразился и на востребованности беспроводных моделей. По оценке Global Market Insights, в 2015 году их доля в общем объёме продаж пылесосов составила 9% в денежном выражении.

Источник информации: <http://www.retail-loyalty.org/expert-forum/rynok-domashnikh-pylesosov-prognozy-i-factory-rosta/>

7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

При определении стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

7.4.1. Затратный подход

7.4.1.1. Общие положения

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение и изготовление объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости создания аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость создания аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

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

Методы определения стоимости:

Метод расчета по цене однородного объекта.

Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Однородный объект может иметь совсем иное назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект имеет определенное хождение на рынке и современная цена на него известна. Если однородный объект является аналогом оцениваемому объекту по признакам функционального, конструктивного и параметрического сходства или является идентичным оцениваемому объекту (без отличий по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам), то по стоимостным данным определяется стоимость замещения (без учета износа, так как объект аналог выбирается в новом, (без эксплуатации) состоянии).

Метод поэлементного расчета.

Метод применим в случаях, когда оцениваемый объект может быть собран из нескольких составных частей, которые можно приобрести, и цены на которые известны на рынке. Расчет ведется с учетом собственных затрат изготовителя, нормы прибыли и рентабельности, определяется восстановительная стоимость. Применяется при оценке рыночной стоимости с учетом совокупного износа.

Метод анализа и индексации затрат (индексный).

Основным приемом при использовании данного метода является приведение старой стоимости (цены) объекта к современному уровню с помощью корректирующих индексов (дефляторов). Если известны ценовые индексы на ту продукцию, к которой относится данный объект, за временной интервал от момента действия старой цены до момента оценки, то осуществляется прямое индексирование цены объекта, Также индексацию можно применять к затратам, из которых складывается себестоимость объекта оценки (за основу берут ценовые индексы тех ресурсов, которые расходуются при производстве объекта). Определяется полная восстановительная стоимость. Применяется при оценке рыночной стоимости с учетом совокупного износа.

При расчетах с применением затратного подхода определяется полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта, а затем полученное значение корректируется с учетом накопленного износа.

Определение накопленного износа

Под накопленным износом понимается уменьшение стоимости, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего износа.

Физический износ.

Физический износ представляет собой процесс ухудшения технических характеристик под воздействием многих факторов, таких как: трение, коррозия, старение материалов, вибрации, флуктуации температуры и влажности, качество обслуживания и др.

Для определения физического износа существуют следующие методы: технологический, прямой и косвенный.

Технологический метод определения износа основан на инструментальном анализе технического состояния оцениваемого объекта с применением средств инструментальной диагностики.

Прямой метод позволяет определять коэффициент физического износа исходя из уровня нормативных затрат на полное восстановление объекта до нового состояния.

Косвенный метод оперирует данными о ремонтах, затратах на эксплуатацию, возрастом объекта и др.

Функциональный износ.

Функциональное устаревание (износ) это уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичного оборудования, или иного движимого имущества.

Моральный износ это износ, причина которого – улучшение свойств изделий, аналогичных оцениваемому. Моральный износ можно разделить на три группы:

- устаревание, обусловленное излишними капитальными затратами.
- устаревание, обусловленное излишними эксплуатационными расходами.
- устаревание, обусловленное низкой экологичностью, эргономичностью и др.

Причиной технологического износа являются различия в дизайне и составе конструкционных материалов, используемых в объекте аналоге, а так же изменение технологического цикла производства. Таким образом, технологический износ, в отличие от морального, делает имущество ненужным в рамках новой технологии.

Функциональный износ может быть определен экспертно и, следовательно, приближенно по градациям, изложенным в следующей таблице:

Таблица 28

Оценка состояния	Характеристика состояния	Износ, %
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10
Удовлетвор.	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
Неудовлетв.	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40-70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Экономический (внешний) износ.

Экономическое устаревание (внешний износ) – это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими как: законодательные изменения, ограничивающие или ухудшающие права собственности, потеря рынка и т.д. Среди причин экономического устаревания, чаще всего оцениваемого с применением доходного подхода, можно выделить следующие:

- сокращение спроса;
- возросшая конкуренция;
- изменения в структуре запасов сырья;
- рост затрат без увеличения цены выпускаемой продукции;
- инфляция;
- высокие процентные ставки;
- законодательные ограничения;
- изменения в структуре рынка товаров;
- факторы окружающей среды.

К дополнительному виду внешнего износа относится обесценение в результате перехода объекта оценки с первичного на вторичный рынок.

Общая величина накопленного совокупного износа объекта определяется как сумма величин физического, функционального и внешнего износа.

7.4.1.1. Расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

Для расчета восстановительной стоимости имущества использовался метод расчета по цене однородного объекта.

В затратном подходе могут использоваться данные о стоимости новых аналогов промышленно выпускаемых единиц оборудования с определением стоимости замещения. Стоимость аналогов оборудования, машин и механизмов определяется с учетом издержек на их производство и транспортировку к месту установки. Данную стоимость могут подтвердить предприятия - изготовители этих видов оборудования, механизмов и машин. Рыночные цены можно принимать по периодическим ценовым бюллетеням, содержащим информацию о рыночных ценах на продукцию производственно-технического назначения, каталогам продукции, прайс-листам отдельных фирм и производителей. Следует отметить, что по отдельным единицам оборудования, в настоящее время снятым с производства, стоимость замещения подбором аналога установить затруднительно, ввиду отсутствия сравнимых адекватных аналогов.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) для данных единиц может определяться путем сравнения с аналогичным оборудованием с введением параметрических поправок, учитывающих различие в технико-экономических параметрах объекта оценки и объекта – аналога.

Алгоритм расчета [Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова.- М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005.-254с]:

$$C = C_{ан} * (R_{об} / P_{ан})^K, \text{ где:}$$

- C – искомая стоимость оборудования;
- C_{ан} – восстановительная стоимость аналогичного оборудования;
- R_{об}, P_{ан} – одноименные параметры (г/п, масса, и т.д.) сравниваемых единиц оборудования ;
- K – степенной коэффициент торможения стоимости (коэффициент Чилтона), учитывающий экономию на масштабе.

Коэффициент торможения рассчитывается на базе статистических данных зависимости стоимости от производительности (мощности или других главных параметров) или принимается равным среднему значению - 0,7 [Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова.- М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005.-254с]. Значения K для некоторых видов машин и оборудования приведены ниже:

Коэффициент Чилтона для некоторых видов машин и оборудования

Таблица 29

№	Вид машин и оборудования	K
1	Паротурбинные установки	0,6-0,8
2	Паровые котлы	0,7-0,85
3	Комплектные электростанции	0,65-0,8
4	Питательные насосы	0,45-0,65
5	Экраны, пароперегреватели	1
6	Экономайзеры	0,7
7	Воздухоподогреватели	0,7
8	Золоуловители	0,7
9	Электродвигатели	0,7
10	Установки крекинга	0,83
11	Полимеризаторы	0,9
12	Охлаждающие колонны	0,64
13	Установки по производству серной кислоты	0,66
14	Установки по производству этилена	0,86
15	Установки по перегонке нефти	0,62
16	Парогенераторы	0,61-0,81
17	Центробежные насосы из нержавеющей стали	0,4
18	Центробежные насосы из чугуна	0,58-0,75
19	Транспортеры ленточные до 70 м	0,5
20	Транспортеры ленточные от 70 до 300 м	0,81
21	Транспортеры шнековые 10-30 м	0,53
22	Транспортеры шнековые от 30 до 150 м	0,77
23	Трансформаторы силовые масляные (по данным открытой печати)	0,7

Полная восстановительная стоимость, определяется как сумма полных восстановительных стоимостей каждого элемента.

По данным «Федерального закона от 24 ноября 2014 г. N 366-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", с 01.01.2015 года реализация имущества банкрота не облагается НДС. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки и цель данной оценки, расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен без учета НДС.

Для объектов аналогов, стоимость которых указана продавцом в долларах США, необходима поправка на курс валюты. Курс доллара США на дату оценки равен: 1\$ = 66,4779 рублей.

Стоимость объектов, таких как пожарная, тревожная сигнализации и других слаботочных систем, равна нулю, т.к. они являются неотъемлемыми конструктивными

элементами зданий и их стоимость учтена в стоимости объектов недвижимости, в которых они расположены.

Расчет ПВС объекта приведен ниже:

Таблица 30

№ п/п	Наименование основного средства	Цена аналога, за единицу	Валюта	Цена аналога, рублей без НДС за ед.	Описание аналога	Продавец	Источник информации	ПВС, руб. без НДС
1	Монитор 19", инв.№00000030	4 990	руб.	4 229	Монитор SAMSUNG S20D300NH, 19,5	Интернет-магазин Эльдorado	http://www.eldorado.ru/cat/detail/71127161/	4 229
2	Ноутбук, инв.№00000003	12 419	руб.	10 525	Ноутбук DELL Inspiron 3552-5864	Интернет-магазин Эльдorado	http://www.eldorado.ru/cat/detail/71159129/	10 525
3	Ноутбук Toshiba, инв.№00000029	12 419	руб.	10 525	Ноутбук DELL Inspiron 3552-5864	Интернет-магазин Эльдorado	http://www.eldorado.ru/cat/detail/71159129/	10 525
4	Оборудование для подключения к интернет, инв.№00000031	-	-	-	-	-	-	-
5	ОПС монтаж, инв.№00000019	-	-	-	-	-	-	-
6	ОПС оборудование, инв.№00000017	-	-	-	-	-	-	-
7	Пылесос с водяным фильтром, инв.№00000028	5 234	руб.	4 436	Пылесос с аква-фильтром Rolsen T-4060TSW	Интернет-магазин Корпорации «Центр»	https://www.corpcentre.ru/goods/pylesos_s_akvafiltrom_rolsen_t_4060tsw/?gclid=CPK_Ao9Pt7QCFVeJsgodbs8AZg	4 436
8	Система вентиляции, инв.№00000033	-	-	-	-	-	-	-
9	Система ОПС и в/н, инв.№00000022	-	-	-	-	-	-	-
10	Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024	2 330	руб.	1 975	Стойка для знака 57 мм окрашенная 1500 руб., Дорожный знак 830 руб.	Компания "РТ Сталь", Екатеринбург, ул. Волгоградская 193, офис 1205, +7 (343) 328-36-37	https://rt-znak.ru/stojki-dlya-znakov/stojka-diametrov-57-mm-okrashennaya ; https://rt-znak.ru/dorozhnye-znaki/preduprezhdayushchie-znaki-dorozhnye	1 975
11	Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020	-	-	-	-	-	-	-
12	Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032	1 700	руб.	18 714*	Глухие стационарные перегородки из алюминиевого профиля	Компания «Евролок Проект», Екатеринбург, 247-84-25	https://www.eurolock.ru/katalog/peregorodki_i_konstrukcii/gluhie_ofisnye_peregorodki	18 714
13	Шлагбаум автоматический, инв.№00000021	39 000	руб.	33 051	Шлагбаумы AN Motors ASB6000-4	Компания «Паркпром», Екатеринбург, ул. Красных зорь, 1а, +7 (343) 328-52-59	http://parkprom.ru/shlagbaumy-an-motors/shlagbaumy-an-motors-asb6000-4.html	33 051
	ИТОГО							83 453

Размеры объекта – Перегородка (алюминиевая), инв.№00000032 составляют 3м х4,33м., т.о. площадь объекта равна 12,99 кв.м., стоимость аналога указана за 1 кв.м., т.о. стоимость всего объекта равна 12,99 кв.м.*1700 руб. с НДС = 18714 руб. без НДС.

Определение накопленного износа

Для получения рыночной стоимости производилась корректировка на величину накопленного износа, расчет которой приведен ниже.

Износ определен по методу разбиения.

Физический износ (Ифиз) - есть потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием оборудования в процессе эксплуатации и под влиянием различных внешних воздействий.

Физический износ объектов оценки и аналогов может определяться непосредственно путем осмотра имущества и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Физический износ оцениваемого оборудования определен по результатам наружного осмотра объектов, с использованием шкалы оценки укрупненного физического состояния, представленной ниже. Учитывая физическое состояние объектов, в качестве величины физического износа принято среднее значение диапазонов, соответствующего состоянию «хорошее», к которым относятся состояние оборудования.

Шкала экспертной оценки физического износа оборудования*

Таблица 31

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0
		5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10
		15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20
		25
		30
		35
		40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	45
		50
		55
		60
		65
		70
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	75
		80
		85
		95
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85
		95
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5
		100

* **Источник:** Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 240 с.

Функциональный износ (Ифун) появляется из-за технического и технологического прогресса. Машина, выпущенная несколько лет назад, естественно, отличается от современных машин. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность старой техники и приводит к ее обесцениванию. Величина функционального (морального) износа существенно зависит от группировки, к которой относится оцениваемый объект. Наиболее быстро происходит моральное устаревание для групп, включающих в себя высокотехнологическое оборудование, например оборудование связи и электронно-вычислительную технику, где функциональный износ объектов. Объекты тяжелого и среднего машиностроения морально устаревают существенно медленней.

Функциональный износ определен экспертно и, следовательно, приближенно по градациям, изложенным в следующей таблице:

Таблица 32

Оценка состояния	Характеристика состояния	Износ, %
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10
Удовлетвор.	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
Неудовлетв.	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40-70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Экономический износ (Иэк) появляется из-за внешних по отношению к объекту собственности причин (экономических) и приводит к обесцениванию объектов, т.е. снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу. Поэтому такое устаревание и связанное с ним обесценивание часто называют внешним устареванием. Экономический износ определен как экономическое обесценение в результате перехода на вторичный рынок. Цены на объекты, бывшие в употреблении или находившиеся на хранении, ограничены сверху ценами первичного рынка на однотипные или аналогичные объекты и снижаются по времени с начала эксплуатации по достаточно установившимся на рынке закономерностям. Особенно резкое падение стоимости происходит в первые годы после выпуска. Данный вид износа может быть определен по формуле: $Иэк = К_{мин} + (К_{макс} - К_{мин}) * К1$,

где:

Иэк – экономическое устаревание объекта

К_{мин} – минимальное относительное обесценение в результате перехода объекта на вторичный рынок.

К_{макс} - максимальное относительное обесценение в результате перехода объекта на вторичный рынок.

К1 – корректирующий коэффициент, учитывающий влияние ценообразующего фактора (применительно к машинам и оборудованию - физического износа) на величину уценки, $К1 = И_{физ}^{0,25}$ –, где И_{физ} - физический износ объекта.

Рассматриваемое в настоящем отчете оборудование, имеет невысокую степень физического износа. Круг покупателей на подобное оборудование узок, т.о. внешний износ на данное оборудование может достигать 10-15%. Учитывая вышесказанное, К_{мин} принято равным 10%, К_{макс} принято равным 15%

Для объектов, стоимость которых рассчитывается как стоимость лома, экономический износ не начислялся.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{эк}),$$

где:

СИ – совокупный износ;

И_{физ}, И_{фун}, И_{эк} – выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения – физического, функционального и внешнего (экономического).

Расчет стоимости движимого имущества по затратному подходу.

При расчете рыночной стоимости движимого имущества с применением затратного подхода определяется полная восстановительная стоимость движимого имущества, а затем полученное значение корректируется с учетом накопленного износа.

Расчет стоимости движимого имущества приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 33

№ п/п	Наименование основного средства	ПВС, руб. без НДС	Физ. износ, %	Функц. износ, %	Экон. износ, %	Совок. износ, %	Стоимость объекта затратным подходом, рублей без НДС
1	Монитор 19", инв.№00000030	4 229	30,00%	15,00%	13,70%	48,65%	2 171
2	Ноутбук, инв.№00000003	10 525	30,00%	15,00%	13,70%	48,65%	5 404
3	Ноутбук Тошиба, инв.№00000029	10 525	30,00%	15,00%	13,70%	48,65%	5 404
4	Оборудование для подключения к интернет, инв.№00000031	-	-	-	-	-	-
5	ОПС монтаж, инв.№00000019	-	-	-	-	-	-
6	ОПС оборудование, инв.№00000017	-	-	-	-	-	-
7	Пылесос с водяным фильтром, инв.№00000028	4 436	30,00%	15,00%	13,70%	48,65%	2 278
8	Система вентиляции, инв.№00000033	-	-	-	-	-	-
9	Система ОПС и в/н, инв.№00000022	-	-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование основного средства	ПВС, руб. без НДС	Физ. износ, %	Функц. износ, %	Экон. износ, %	Совок. износ, %	Стоимость объекта затратным подходом, рублей без НДС
10	Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024	1 975	30,00%	0,00%	13,70%	39,59%	1 193
11	Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020	-	-	-	-	-	-
12	Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032	18 714	30,00%	0,00%	13,70%	39,59%	11 305
13	Шлагбаум автоматический, инв.№00000021	33 051	30,00%	0,00%	13,70%	39,59%	19 966
	ИТОГО	83 453					47 721

Стоимость движимого имущества, принадлежащего ООО «ТОП-Модуль», затратным подходом на дату оценки составляет без НДС: **47 721 рублей.**

7.4.2. Сравнительный подход

7.4.2.1. Общие положения

Сравнительный подход применяется для определения стоимости объекта путем анализа и сравнения цен недавних продаж идентичных или аналогичных объектов на свободном и конкурентном рынке. В рамках сравнительного подхода существуют следующие методы:

Метод прямого сравнения.

Данный метод применим в случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых цены известны. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов. В рамках метода можно определять рыночную стоимость автотранспорта на основе цен вторичного рынка с учетом корректировок по фактическому состоянию аналога и объекта оценки.

Метод статистического моделирования цены.

Оцениваемый объект рассматривается как представитель некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для оцениваемого объекта в этой совокупности нет. На основе информации об объектах совокупности и об объекте оценки разрабатывают с помощью методов теории статистики математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров. По модели рассчитывают расчетную цену, а с помощью поправок и итоговую стоимость объекта оценки. Применяется при оценке рыночной стоимости с учетом совокупного износа.

Оба метода в основном применяются для оценки отдельных единиц движимого имущества, широко представленного на рынке.

7.4.2.2. Обоснование отказа от сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется для определения стоимости объекта путем анализа и сравнения цен недавних продаж идентичных или аналогичных объектов на свободном и конкурентном рынке. В рамках сравнительного подхода существуют следующие методы:

- *Метод прямого сравнения.*
- *Метод статистического моделирования цены.*

Оба метода в основном применяются для оценки отдельных единиц движимого имущества, широко представленных на рынке.

При анализе рынка оборудования, аналогичного оцениваемому, выяснилось, что информация о продажах аналогичного оборудования, бывшего в употреблении носит отрывочный и зачастую малодостоверный характер. Аналогичное оборудование, как правило, эксплуатируются одним владельцем до полного приведения объекта в негодность, после чего утилизируется. Поэтому вторичный рынок аналогичного оборудования крайне узок, а информация по сопоставимым объектам недостаточна. Достоверные сведения о ценах на оборудование аналогичное объекту оценки, можно получить, анализируя предложение аналогичных новых объектов. Однако, при таком способе расчета (т.е. при использовании в качестве объекта – аналога новое оборудование), главным элементом сравнения становится раз-

ница в степени накопленного износа между объектом оценки и объектом аналогом. Учитывая, что аналог является новым объектом, разница в величине накопленного износа будет составлять полную величину износа объекта. Таким образом, по механике расчета и по полученным результатам реализация метода сравнимых продаж будет аналогична реализации затратного подхода, а стоимость, полученная в результате сравнительного анализа, будет совпадать со стоимостью объекта, полученной в результате применения затратного подхода. Поэтому сравнительный подход для объектов оценки – оборудования, для целей определения рыночной стоимости в рамках настоящего отчета не применен.

7.4.3. Доходный подход

7.4.3.1. Общие положения

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Для применения доходного подхода надо спрогнозировать будущие доходы на несколько лет эксплуатации объекта (потенциальный валовой доход – расходы), определить ставку дисконта, рассчитать величину стоимости, рассчитать текущие стоимости будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.

7.4.3.2. Обоснование отказа от доходного подхода

Доходный подход может быть реализован методами дисконтирования чистых доходов, прямой капитализации и методом равноэффективного аналога. В наиболее применимом методе дисконтирования денежных потоков, надо спрогнозировать будущие доходы на несколько лет эксплуатации объекта. Напрямую к движимому имуществу объекта оценки эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственной системой, всеми ее активами, к которым также относятся здания, сооружения, земельный участок. Поэтому сначала рассчитывается доход от всей производственной системы, а затем выделяют стоимость, относящуюся на движимое имущество. Поскольку, как сказано выше, доход создается всей производственной системой, всеми ее активами, к которым также относятся здания, сооружения, земельный участок, то доходный подход всеми тремя методами для расчета не применялся.

7.4.4. Согласование результатов

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества, принадлежащего ООО Топ-Модуль, приравнивается к значению, полученному затратным подходом и составляет на дату оценки округленно:

87 490 рублей без учета НДС

В том числе:

Таблица 34

№ п/п	Наименование основного средства	Стоимость объекта, рублей без НДС
1	Монитор 19", инв.№00000030	2 000
2	Ноутбук, инв.№00000003	5 000
3	Ноутбук Тошиба, инв.№00000029	5 000
4	Оборудование для подключения к интернет, инв.№00000031	-

№ п/п	Наименование основного средства	Стоимость объекта, рублей без НДС
5	ОПС монтаж, инв.№00000019	-
6	ОПС оборудование, инв.№00000017	-
7	Пылесос с водяным фильтром, инв.№00000028	2 000
8	Система вентиляции, инв.№00000033	-
9	Система ОПС и в/н, инв.№00000022	-
10	Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024	1 000
11	Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020	-
12	Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032	11 000
13	Шлагбаум автоматический, инв.№00000021	20 000
	ИТОГО	46 000

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем Отчете методиках оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ТОП-Модуль», при согласовании результатов, полученных различными подходами, округленно составляет:

971 000 рублей без НДС
(Девятьсот семьдесят одна тысяча)

в том числе:

Недвижимое имущество

Таблица 35

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рублей без НДС (округленно)
1	Нежилое здание, литер Я, общей площадью 599,7 кв. м, расположенное по адресу: Челябинская обл., г Магнитогорск, ул. Лазника, 52	925 000

Движимое имущество

Таблица 36

№ п/п	Наименование основного средства	Стоимость объекта, рублей без НДС
1	Монитор 19", инв.№00000030	2 000
2	Ноутбук, инв.№00000003	5 000
3	Ноутбук Тошиба, инв.№00000029	5 000
4	Оборудование для подключения к интернет, инв.№00000031	-
5	ОПС монтаж, инв.№00000019	-
6	ОПС оборудование, инв.№00000017	-
7	Пылесос с водяным фильтром, инв.№00000028	2 000
8	Система вентиляции, инв.№00000033	-
9	Система ОПС и в/п, инв.№00000022	-
10	Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024	1 000
11	Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020	-
12	Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032	11 000
13	Шлагбаум автоматический, инв.№00000021	20 000
	ИТОГО	46 000

Оценщик I категории И.Б.Басырова
дата составления отчета:
«15» июля 2017 г.

* В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться указанная стоимость, составляют +/-10%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1
Копии документов, устанавливающие
количественные и качественные характеристики объектов оценки,
переданные заказчиком.



**Арбитражный суд Челябинской области
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Челябинск
10 апреля 2017 г.

Дело № А76-18468/2016

Резолютивная часть решения объявлена 05 апреля 2017 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Е.А. Позднякова, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Трапезниковой И.С., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ТОП-МОДУЛЬ» (ОГРН 1047423512630, ИНН 7451205758, г. Челябинск, ул. Курчатова, д.1, корп.А), отчет временного управляющего о результатах проведения процедуры наблюдения, при участии в судебном заседании:

представителя временного управляющего – Роганова Э.К., личность удостоверена по паспорту, по доверенности от 03.04.2017г.,
представителя ПАО «Сбербанк» - Говорухина М.А., личность удостоверена по паспорту, по доверенности от 18.10.2016,
представителя должника ООО «ТОП-Модуль» - Лепина В.К., личность удостоверена по паспорту, по доверенности от 11.08.2016г.

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 19.01.2016 по Определением Арбитражного суда Челябинской области от 09.08.2016г. возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ТОП-МОДУЛЬ» (ОГРН 1047423512630, ИНН 7451205758, г. Челябинск, ул. Курчатова, д.1, корп.А).

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 24.11.2016 (резолютивная часть объявлена 17.11.2017) общество с ограниченной ответственностью «ТОП-МОДУЛЬ» (ОГРН 1047423512630, ИНН 7451205758, г. Челябинск, ул. Курчатова, д.1, корп.А) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура, применяемая в деле о банкротстве - наблюдение. Временным управляющим должника утвержден Чу Эдуард Санович, члена союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада».

Информация о введении в отношении должника процедуры, применяемой в деле о банкротстве – наблюдение, в печатной версии издания газеты «Коммерсант» №235 от 17.12.2016г.

Определением суда от 24.11.2016г. судебное заседание по рассмотрению отчета временного управляющего по результатам процедуры наблюдения назначено на 09.03.2017г.

Определением суда от 09.03.2017г. судебное заседание отложено на 05.04.2017г.

В судебном заседании временный управляющий представил отчет о результатах проведения процедуры наблюдения, анализ финансового состояния, заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства (далее - приложение №2), материалы по собранию кредиторов, реестр требований кредиторов по состоянию на 31.03.2017г. (далее – приложение №1), ходатайство о введении в отношении должника процедуры банкротства – конкурсное производство.

В судебном заседании кредитор ПАО «Сбербанк России» не возражал против признания должника банкротом и открытия конкурсного производства, а также против принятого собранием кредиторов решения.

Должник поддержал ходатайство временного управляющего.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились.

Неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом, не препятствует рассмотрению дела без их участия (п. 5 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее - АПК РФ).

Исследовав и оценив представленный в материалы дела отчет, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Согласно сведениям Единого государственного реестра юридических лиц ООО «ТОП-МОДУЛЬ» зарегистрировано 17.05.2004 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Челябинска за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047423512630, должнику присвоен ИНН 7451205758; зарегистрировано по адресу: 454048, г.Челябинск, ул.Курчатова, д.1, корп.А, основным видом деятельности должника является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе, учредителем (участником) должника является Калинина Ж.В., Калинин О.Ю.

Во исполнение задач процедуры наблюдения и обязанностей временного управляющего, установленных ст. 67 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) временный управляющий должника провел анализ финансового состояния должника (приложение №1).

Согласно п. п. 1, 2 ст. 70 Закона о банкротстве анализ финансового состояния должника проводится в целях определения достаточности принадлежащего должнику имущества для покрытия расходов в деле о банкротстве, в том числе расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим, а также в целях определения возможности или невозможности восстановления платежеспособности должника в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Федеральным законом.

По результатам анализа финансового состояния должника временным управляющим сделаны выводы о невозможности восстановления платежеспособности должника, о достаточности средств для покрытия судебных расходов, в том числе расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему, о целесообразности введения в отношении должника процедуры конкурсного производства.

В соответствии с абз. 9 п. 2 ст. 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий также обязан выявлять признаки преднамеренного и фиктивного банкротства.

Во исполнение данного требования временным управляющим ООО «ТОП-МОДУЛЬ» представлено заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства (Приложение №1).

В заключении временным управляющим указано, что окончательный вывод о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства не представляется возможным, поскольку необходимо проведение дополнительного анализа документов.

Временным управляющим направлены запросы в регистрирующие органы. Согласно ответам, у должника в собственности имеется следующее имущество: нежилое помещение №2 (офис), общей площадью 313 кв.м., расположенный по адресу: г.Челябинск, ул.Курчатова, д.1-а, кадастровый номер 74:36:0406003:740; нежилое помещение №1 (магазин), площадь 313 кв.м., подвал, расположенный по адресу: г.Челябинск, ул.Курчатова, д.1-а, нежилое помещение №3 (офис), общей площадью 105,2 кв.м., находящийся на 1 этаже дома по адресу: г.Челябинск, ул.Курчатова, д.1-а, кадастровый номер 74-74-01/336/2005-306. (приложение №1).

Согласно отчету временного управляющего и данным бухгалтерского баланса должника, балансовая стоимость имущества ООО «ТОП-МОДУЛЬ» составляет 48224000 тыс.руб.

В соответствии со ст. 16 Закона о банкротстве временным управляющим составлен реестр требований кредиторов должника, из которого следует, что по состоянию на 03.03.2017 в третью очередь реестра требований кредиторов включены требования кредиторов в общей сумме 41369,44038 руб.

Собранием кредиторов от 03.03.2017 приняты следующие решения: обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства на 6 месяцев; избрать комитет кредиторов, возложить функции комитета кредиторов на Поляк Е.В., Маленьких В.В., Говорухина М.А.; дополнительные требования к кандидатуре конкурсного управляющего не определять; определить кандидатуру конкурсного управляющего ООО «ТОП-МОДУЛЬ» Чу Эдуарда Сановича, члена союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада»; возложить функции реестродержателя на арбитражного управляющего; установить арбитражному управляющему вознаграждение в размере 30000 руб.

Согласно п. 1 ст. 75 Закона о банкротстве в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании решения

первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Согласно абзацу восьмому пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве арбитражный суд прекращает производство по делу о банкротстве в случае отсутствия средств, достаточных для возмещения судебных расходов на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, в том числе расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

Согласно пункту 28 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)", предусмотренное абзацем восьмым пункта 1 статьи 57 Закона основание для прекращения производства по делу о банкротстве (отсутствие средств, достаточных для возмещения судебных расходов на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, в том числе расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему) может быть применено судом по своей инициативе. Указанное основание применяется также в случае, когда отсутствуют средства, достаточные для возмещения не только собственно судебных расходов, но и расходов на оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражными управляющими для обеспечения исполнения своей деятельности (пункт 1 статьи 59 Закона).

Согласно отчету временного управляющего у должника достаточно средств для возмещения судебных расходов на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, в том числе расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

На основании изложенного суд приходит к выводу об отсутствии оснований для прекращения производства по делу.

В силу п. 1 ст. 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных ст. 3 вышеназванного закона.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены и требования к должнику составляют не менее 300 000 рублей.

Задолженность ООО «ТОП-МОДУЛЬ» по денежным обязательствам, учитываемая при определении признаков банкротства и установленная арбитражным судом, должником не погашена, что является основанием для признания должника банкротом.

Согласно п. 1 ст. 124 Закона о банкротстве принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства.

Поскольку ООО «ТОП-МОДУЛЬ» обладает признаками банкротства и первым собранием кредиторов принято решение об открытии конкурсного производства, арбитражный суд признает ООО «ТОП-МОДУЛЬ» несостоятельным (банкротом) и открывает в отношении должника процедуру конкурсного производства.

В соответствии с абзацем 7 пункта 1 статьи 73 Закона о банкротстве к компетенции первого собрания кредиторов относится определение кандидатуры арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий.

Согласно п.1 ст. 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящего Закона.

Согласно порядку утверждения арбитражного управляющего, установленному статьей 45 Закона о банкротстве, при получении протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20, 20.2 Закона о банкротстве.

Саморегулируемая организация - союз «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада представил информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Чу Эдуарда Сановича требованиям ст.ст. 20, 20.2 Закона о банкротстве .

Таким образом, утверждению конкурсным управляющим с учетом положений п. 5 ст. 45 Закона о банкротстве подлежит кандидатура Чу Эдуарда Сановича.

В соответствии с п. п. 2, 3, 13 ст. 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение конкурсного управляющего устанавливается в размере фиксированной суммы – 30 000 рублей за каждый месяц осуществления им своих полномочий и суммы процентов в зависимости от размера удовлетворенных требований кредиторов, и выплачивается за счет денежных средств должника.

Судебные расходы по оплате государственной пошлины в силу пункта 1 статьи 59 Закона о банкротстве относятся на должника.

Руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд,

РЕШИЛ:

1. Признать несостоятельным (банкротом) общество с ограниченной ответственностью «ТОП-МОДУЛЬ» (ОГРН 1047423512630, ИНН 7451205758, г. Челябинск, ул. Курчатова, д.1, корп.А).

2. Открыть в отношении имущества должника процедуру банкротства - конкурсное производство сроком на шесть месяцев, до 05 октября 2017 года.

3. Утвердить конкурсным управляющим должника Чу Эдуарда Сановича, члена союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада.

ИНН Чу Э.С. 665800435269, регистрационный номер РосРеестре 5532, адрес для корреспонденции: 620086, г.Екатеринбург, а/я 46.

4. Установить вознаграждение конкурсному управляющему в размере фиксированной суммы 30 000 рублей за каждый месяц осуществления им своих полномочий и суммы процентов, определяемой в соответствии с п. 13 ст. 20.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ, определив источником его выплаты имущество должника.

5. Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего по результатам процедуры конкурсного производства назначить на 28 сентября 2017 года на 10 час. 40 мин., которое состоится в помещении арбитражного суда по адресу: г. Челябинск, ул. Воровского, д. 2, кабинет №506.

Разъяснить, что информацию о деле можно получить в помещении арбитражного суда – кабинет №132 (информационно-справочная служба); по телефону: (351) 265-78-24 (информационно-справочная служба), 266-72-10 (факс), 225-13-32 (помощник судьи) или на официальном сайте Арбитражного суда Челябинской области в сети Интернет по веб-адресу <http://kad.arbitr.ru>.

Сервис подачи документов в электронном виде доступен в разделе "Электронный страж" по веб-адресу <http://my.arbitr.ru>.

6. Разъяснить, что с даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные ст. ст. 126, 225 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

7. Обязать конкурсного управляющего в течение 10 дней с даты утверждения конкурсным управляющим выполнения требования, установленные ст. ст. 28, 128 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: направить в адрес официального издания сведения о признании должника банкротом, об открытии конкурсного производства и об утверждении конкурсного управляющего, и представить в арбитражный суд доказательства опубликования таких сведений в течение 10 дней с даты их опубликования.

Обязать конкурсного управляющего не позднее чем за пять рабочих дней до даты судебного заседания представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», анализ финансового состояния должника, проведенный в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2003 №367.

Отчет будет принят судом только при наличии описи приложенных к отчету сшитых и пронумерованных документов.

8. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ТОП-МОДУЛЬ» (ОГРН 1047423512630, ИНН 7451205758, г.Челябинск, ул.Курчатова, д.1, корп.А) в пользу публичного акционерного общества «Сбербанк России» государственную пошлину в размере 6000 руб.

9 Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья

подпись

Е.А. Позднякова


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 25.12.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 16.12.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "ТОП-Модуль". ИНН 7451205758. ОГРН 1047423512630. КПП 745101001. Дата регистрации: 17.05.2004 г., наименование органа регистрации: Инспекция МНС России по Советскому району г. Челябинска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Курчатова, д. 1А.

Вид права: собственность

Объект права:
нежилое здание. Площадь: общая 599,7 кв.м. Инвентарный номер: 873. Литер: Я. Этажность: 2. Подземная этажность: 0.
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Лазника, д. 52

Кадастровый (или условный) номер:
74:33:1333001:263

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
25.12.2014 г. сделана запись регистрации № 74-74-33/310/2014-241

Государственный регистратор:  / Перепечай Т. А.



74 АЕ 307209



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

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области

Дата _____

№ 74/001/003/2017-33595

На основании запроса от 01.03.2017, поступившего на рассмотрение 01.03.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "ТОП-МОДУЛЬ", ИНН 7451205758 в период с 01.03.2010 по 01.03.2017 принадлежали(принадлежат) следующие объекты недвижимости.

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание		
		Кадастровый номер:	74:33:1333001:263		
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
		Адрес:	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Лазника, д 52		
		Площадь:	599,7 кв. м		
1.2.		Вид права, доля в праве:	собственность		
		дата государственной регистрации:	25.12.2014		
		номер государственной регистрации:	74-74-33/310/2014-241		
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 16.12.2014 г.		
1.3.	1.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий		
		номер государственной регистрации:	74-74/033-74/033/037/2016-8025/1		
		1.3.2.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий	
				номер государственной регистрации:	74-74/027-74/027/002/2016-1166/1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение		
		Кадастровый номер:	74:36:0406003:738		
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
		Адрес:	Челябинская область, г Челябинск, ул Курчатова, д 1а, пом 1		
		Площадь:	313,7 кв. м		
	2.2.		Вид права, доля в праве:	собственность	
			дата государственной регистрации:	19.09.2005	

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

регистрации:		
основание государственной регистрации:	Договор на долевое участие в строительстве № 01 от 18.05.2004 г.; Акт приема-передачи в собственность нежилого помещения от 01.08.2005 г.	
дата государственной регистрации прекращения права:	20.10.2014	
2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.3.1. вид:	ипотека	
номер государственной регистрации:	74-74-01/929/2006-290	
2.3.2. вид:	ипотека	
номер государственной регистрации:	74-74-01/424/2007-255	
2.3.3. вид:	ипотека	
номер государственной регистрации:	74-74-01/283/2010-80	
2.3.4. вид:	ипотека	
номер государственной регистрации:	74-74-01/036/2014-192	
3. 3.1. Вид объекта недвижимости: Помещение		
Кадастровый номер:	74:36:0406003:1239	
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
Адрес:	Челябинская область, г Челябинск, ул Курчатова, д 1-а, пом 2	
Площадь:	1100.3 кв. м	
3.2. Вид права, доля в праве: собственность		
дата государственной регистрации:	23.09.2005	
номер государственной регистрации:	74-74-01/305/2005-107	
основание государственной регистрации:	Договор на долевое участие в строительстве № 02 от 18.05.2004 г.; Акт приема-передачи в собственность нежилого помещения от 12.04.2005 г.	
3.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3.1. вид:	ипотека	
номер государственной регистрации:	74-74-01/222/2012-185	
3.3.2. вид:	ипотека	
номер государственной регистрации:	74-74-01/241/2012-251	
3.3.3. вид:	ипотека	
номер государственной регистрации:	74-74-01/304/2012-155	

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

3.3.4.	вид:	ипотека	
	номер государственной регистрации:	74-74-01/304/2013-454	
3.3.5.	вид:	ипотека	
	номер государственной регистрации:	74-74-01/345/2014-337	
3.3.6.	вид:	ипотека	
	номер государственной регистрации:	74-74-01/417/2014-26	
3.3.7.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий	
	номер государственной регистрации:	74-74/027-74/027/002/2016-1167/1	
3.3.8.	вид:	ипотека	
	номер государственной регистрации:	74-74/036-74/001/395/2015-4421/1	
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	74:36:0406003:723	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Челябинская область, г Челябинск, ул Курчатова, д 1а, пом 4	
	Площадь:	274.5 кв. м	
4.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	23.09.2005	
	номер государственной регистрации:	74-74-01/305/2005-108	
	основание государственной регистрации:	Договор на долевое участие в строительстве № 04 от 18.05.2004 г.; Акт приема-передачи в собственность нежилого помещения от 12.04.2005 г.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.04.2014	
4.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.3.1.	вид:	ипотека
		номер государственной регистрации:	74-74-01/430/2005-81
	4.3.2.	вид:	ипотека
		номер государственной регистрации:	74-74-01/929/2006-290
	4.3.3.	вид:	ипотека
		номер государственной регистрации:	74-74-01/424/2007-255
	4.3.4.	вид:	Аренда

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

4.3.	4.3.5.	вид:	ипотека
		номер государственной регистрации:	74-74-01/283/2010-80
	4.3.6.	вид:	ипотека
		номер государственной регистрации:	74-74-01/388/2011-271
	4.3.7.	вид:	ипотека
	номер государственной регистрации:	74-74-01/637/2012-54	
4.3.8.	вид:	ипотека	
	номер государственной регистрации:	74-74-01/304/2013-454	
4.3.9.	вид:	ипотека	
	номер государственной регистрации:	74-74-01/304/2013-455	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	74:36:0406003:724
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Челябинская область, г Челябинск, ул Курчатова, д 1а, пом 3и
		Площадь:	105.2 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	28.09.2005
		номер государственной регистрации:	74-74-01/336/2005-306
		основание государственной регистрации:	Договор на долевое участие в строительстве № 03 от 18.05.2004 г.; Акт приема-передачи в собственность нежилого помещения от 01.08.2005 г.
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1.	вид:	ипотека
		номер государственной регистрации:	74-74-01/245/2011-377
	5.3.2.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий
номер государственной регистрации:		74-74/027-74/027/002/2016-1160/1	
6.	Получатель выписки:		Чу Эдуард Санович

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 № 88

		Код	
		Форма по ОКУД	0317001
ООО "ТОП-МОДУЛЬ"		по ОКПО	97158239
(организация)			
(структурное подразделение)		Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации:		номер	1
(ненужное зачеркнуть)		дата	13.04.2017
		Дата начала инвентаризации	13.04.2017
		Дата окончания инвентаризации	17.05.2017
		Вид операции	

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	Номер документа	Дата составления
	1	17.05.2017

Основные средства _____
 находящиеся в собственности организации _____
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Челябинск ул Курчатова д. 1 кор. А _____

Арендодатель * _____

РАСПИСКА

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	остаточная стоимость, руб. коп.	количество, шт.	остаточная стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1 Здание г.Магнитогорск, ул.Лазника, 52 (599,7кв.м.),				2014				1	32 119 446,08	1	32 119 446,08
2	2 Здание по ул.Курчатова 1(помещение 2)(1100,3кв.м.),				2005				1	6 957 004,27	1	6 957 004,27
3	3 Здание по ул.Курчатова 1(помещение 3)(105,2кв.м.), инв.№00000037				2005				1	665 161,26	1	665 161,26
4	4 Монитор 19", инв.№00000030				2008				1		1	
5	5 Ноутбук, инв.№00000003				2006				1		1	
6	6 Ноутбук Тошиба, инв.№00000029				2008				1		1	
7	7 Оборудование для подключения к интернет,				2009				1		1	
8	8 ОПС монтаж, инв.№00000019				2006				1		1	
9	9 ОПС оборудование, инв.№00000017				2005				1		1	
10	10 Гылесос с водяным фильтром, инв.№00000028				2007				1		1	
11	11 Система вентиляции, инв.№00000033				2011				1		1	
12	12 Система ОПС и в/н, инв.№00000022				2007				1		1	
13	13 Стойка с дорожными знаками, инв.№00000024				2007				1		1	
14	14 Телев.система охранного видеонаблюдения, инв.№00000020				2006				1		1	
15	15 Перегородка(алюминиевая), инв.№00000032				2010				1		1	
16	16 Шлагбаум автоматический, инв.№00000021				2006				1		1	
Итого									16	39 741 611,61	16	39 741 611,61

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров Шестнадцать
- б) общее количество единиц фактически Шестнадцать
- в) на сумму фактически Тридцать девять миллионов семьсот сорок одна тысяча шестьсот одиннадцать рублей 61 копейка
(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Шестнадцать	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Шестнадцать	(прописью)
в) на сумму фактически	Тридцать девять миллионов семьсот сорок одна тысяча шестьсот одиннадцать рублей 61 копейка	(прописью)

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

Председатель комиссии	(должность)	(подпись)	Чу Э.С. (расшифровка)
Члены комиссии	(должность)	(подпись)	Калинин О. Ю. (расшифровка)
	(должность)	(подпись)	Лелин В.К. (расшифровка)
	(должность)	(подпись)	Каримова А.С. (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 24 по № 24, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
---	-------------	-----------	---------------

" " _____ г.

Приложение 2 Информация об аналогах.

Земельный участок

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-magnitogorsk-182807446>

2 350 000 РУБ. Земельный участок на продажу

Площадь участка: 53 сотки, категория земель: населенный пункт, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

Участок 53 сот. (промназначения)

Площадь участка: 53 сотки, категория земель: населенный пункт, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

Цена: 2 350 000 руб.
Дата объявления: 08/07/2017
Дата публикации объявления: 08/07/2017
Номер в базе: 182807446

Связаться с владельцем: [+7 \(902\) 178-34-27](#)

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-magnitogorsk-178834672>

1 200 000 РУБ. Земельный участок на продажу

Площадь участка: 25 сотки, категория земель: населенный пункт, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

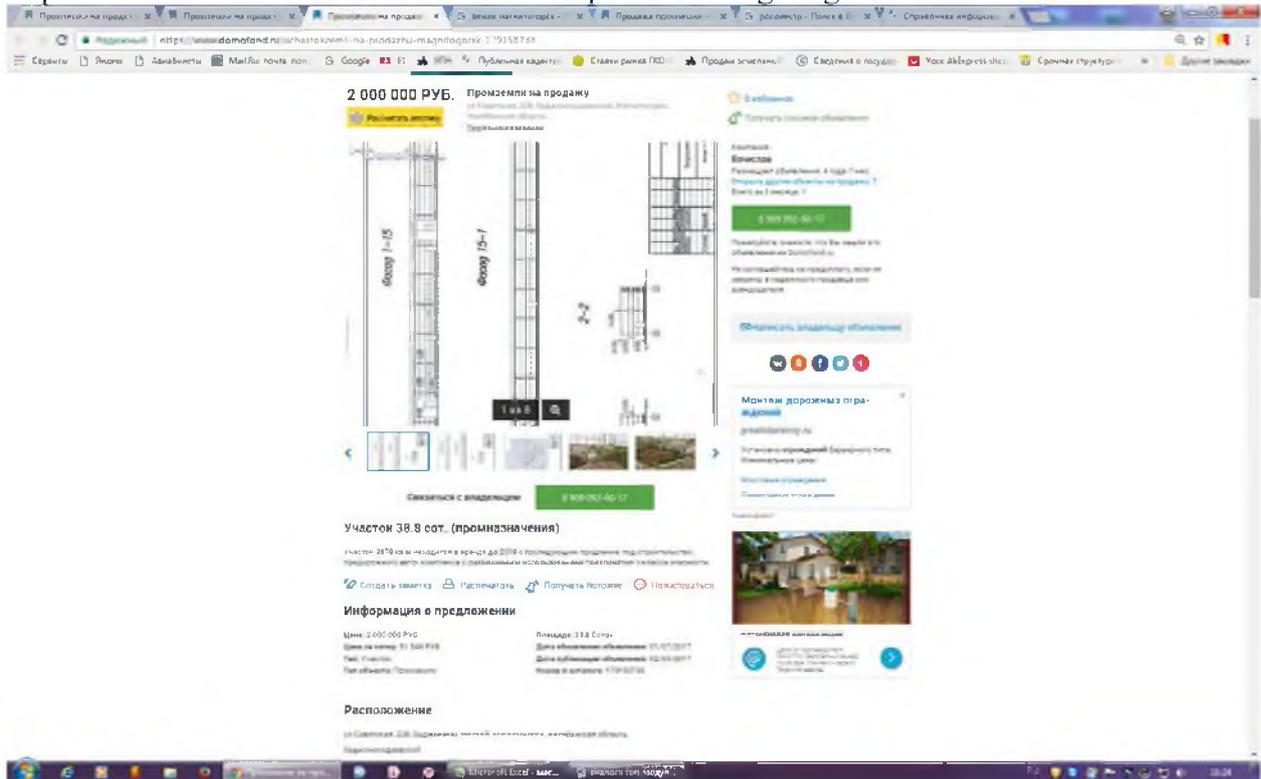
Участок 25 сот. (промназначения)

Площадь участка: 25 сотки, категория земель: населенный пункт, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

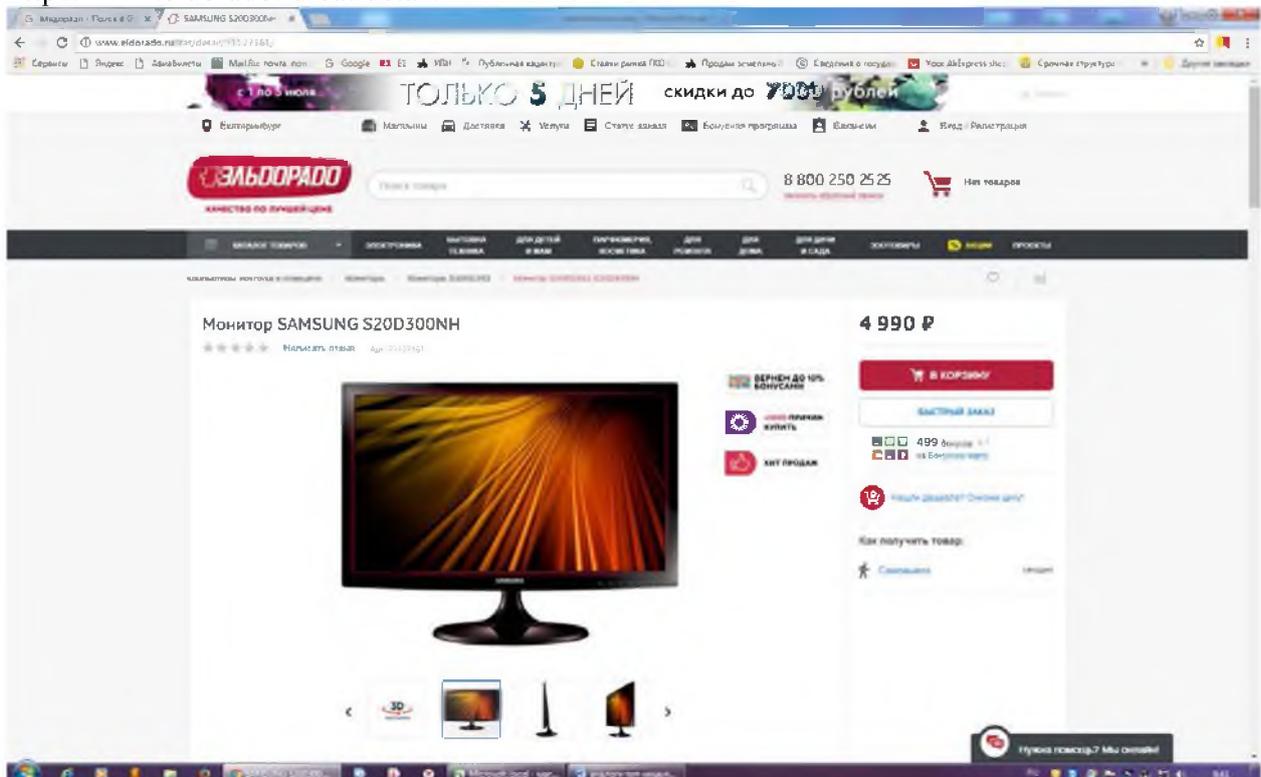
Цена: 1 200 000 руб.
Дата объявления: 08/07/2017
Дата публикации объявления: 08/07/2017
Номер в базе: 178834672

Связаться с владельцем: [+7 \(902\) 178-34-27](#)

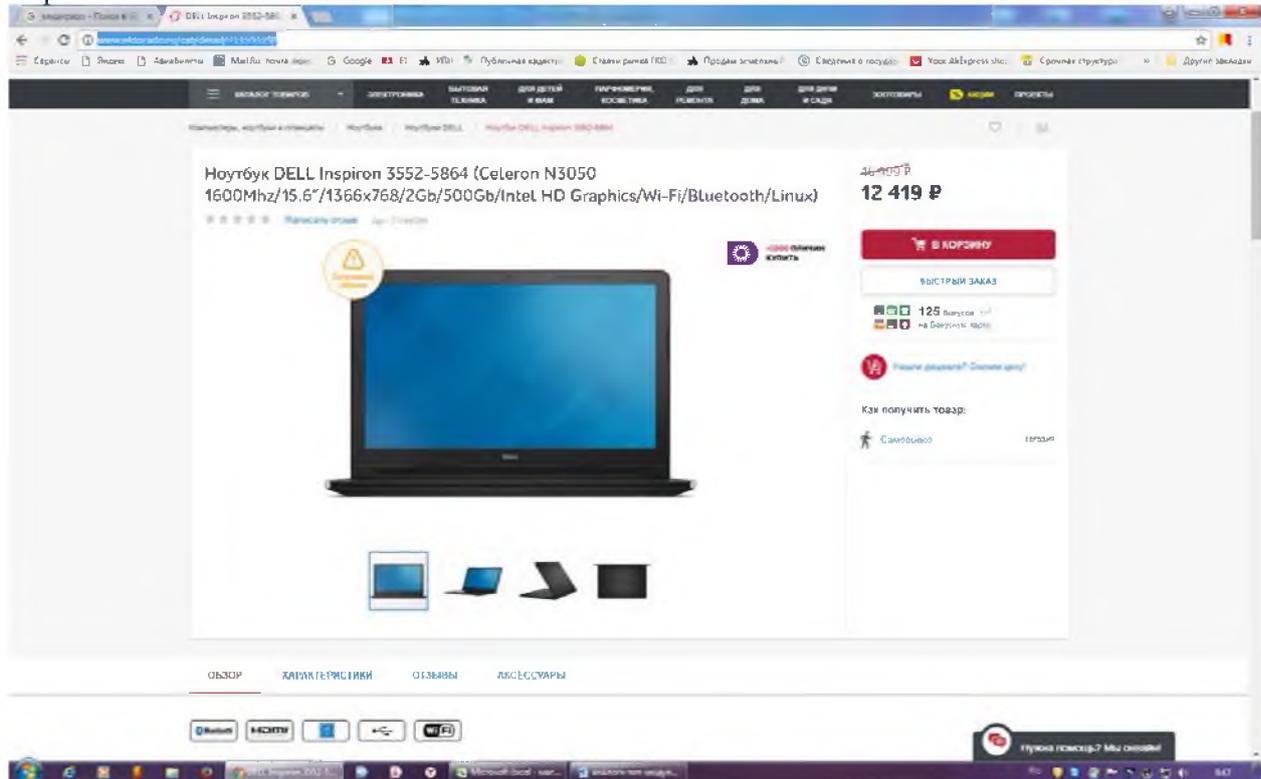
<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-magnitogorsk-179158738>



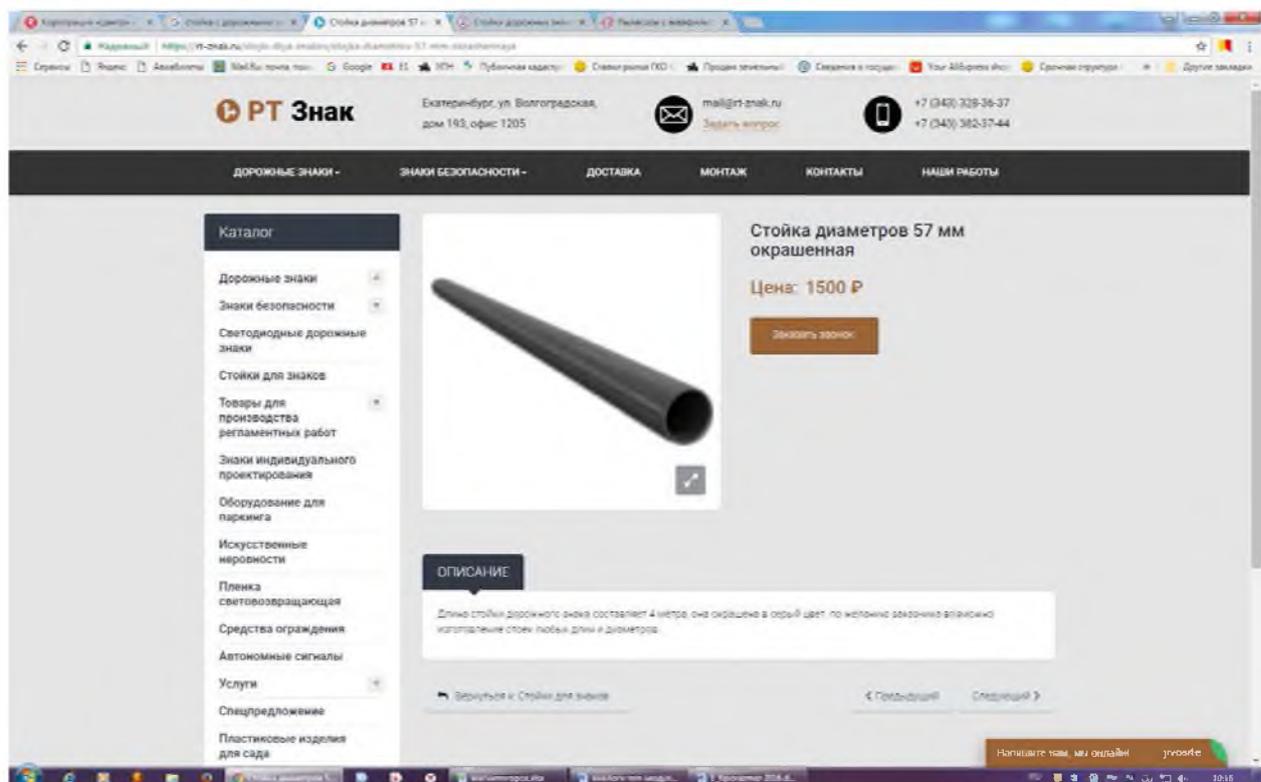
<http://www.eldorado.ru/cat/detail/71127161/>



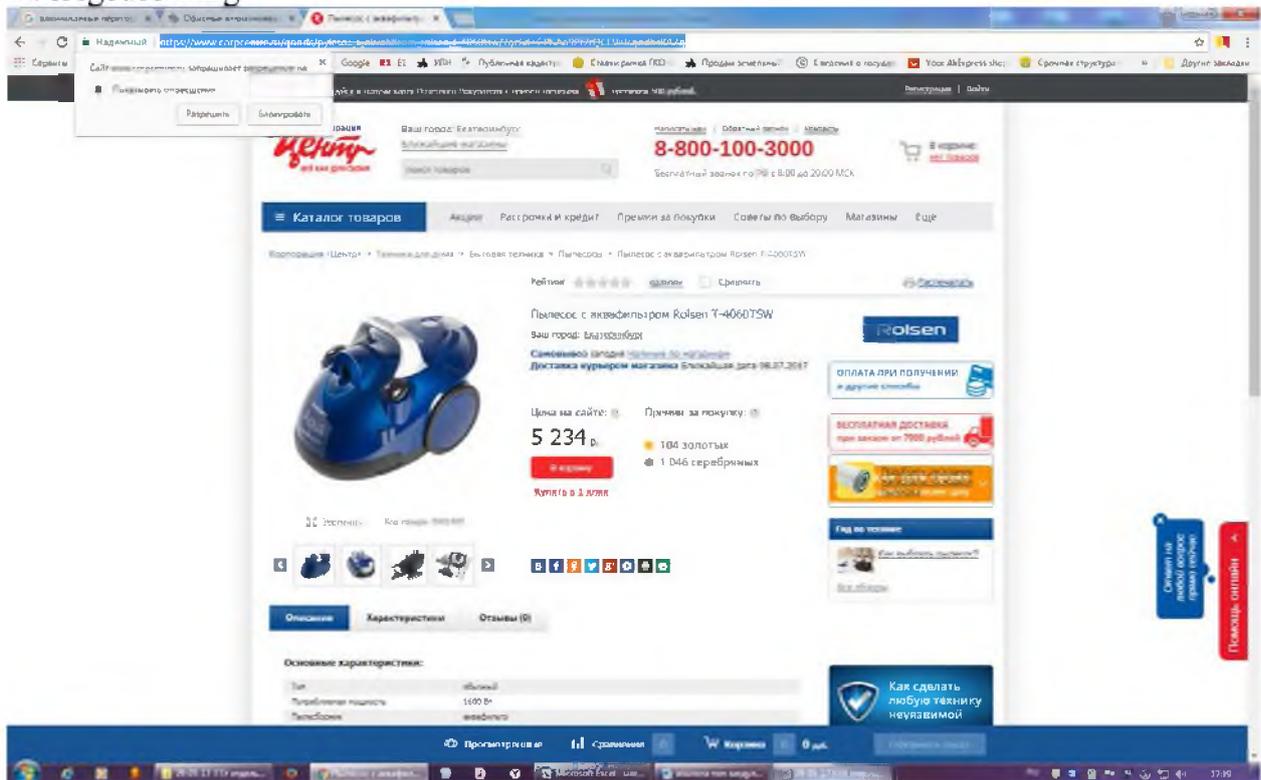
<http://www.eldorado.ru/cat/detail/71159129/>



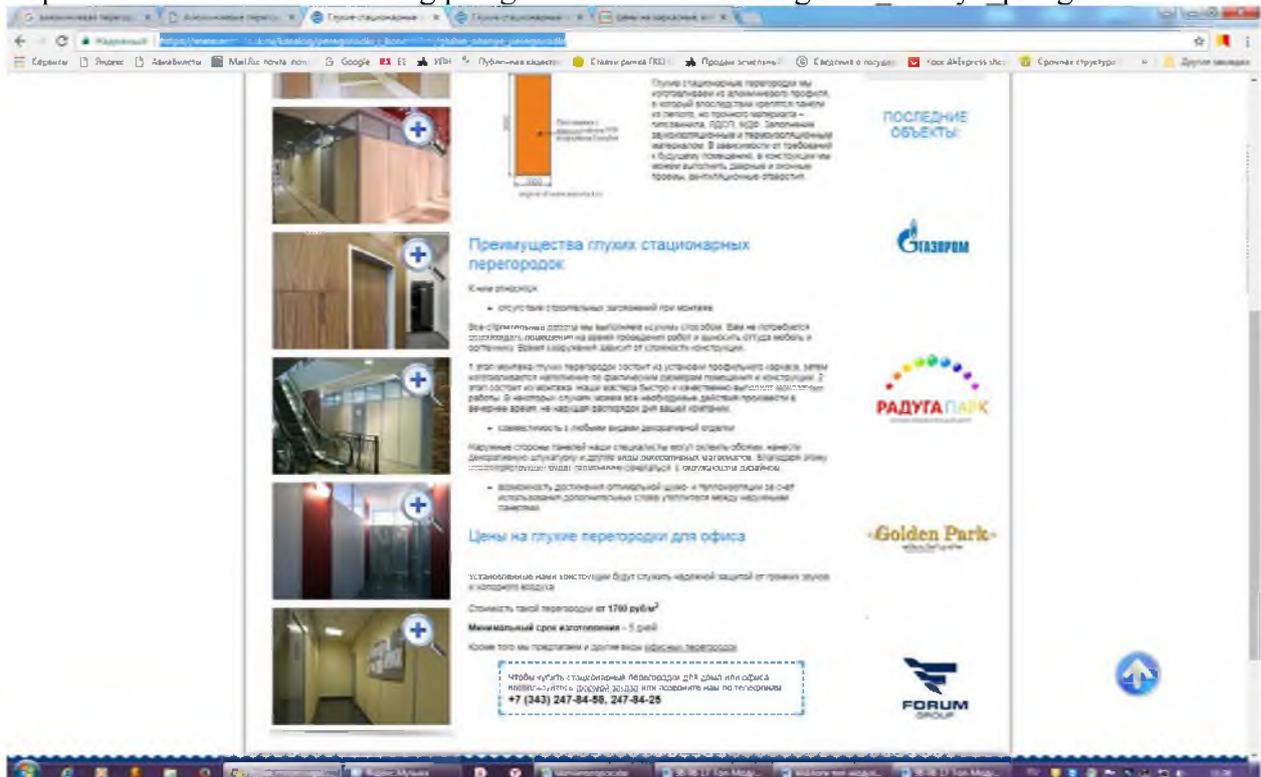
<https://rt-znak.ru/stojki-dlya-znakov/stojka-diametrov-57-mm-okrashennaya>



https://www.corpcentre.ru/goods/pylesos_s_akvafiltrom_rolsen_t_4060tsw/?gclid=CPKAo9Pt7tQC FVeJsgodbs8AZg



https://www.euro-lock.ru/katalog/peregorodki_i_konstrukcii/gluhie_ofisnye_peregorodki



Приложение 3
Документы, подтверждающие
юридический статус Оценщика.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Басырова Ирина Борисовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6511 № 002966, выдан 15.10.2010г.

Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском р-не
 гор. Екатеринбург

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» июня 2008г., регистрационный № 004573

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «05» августа 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



0019865 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 004573 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 004573 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Басырова Ирина Борисовна
 Паспортные данные: Сер. 6511 №002966 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском р-не гор. Екатеринбурга (код подразделения - 660-004) 15.10.2010
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Басырова Ирина Борисовна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
 (Начальник Отдела страхового финансирования и профессиональных рисков
 Архангельский С.Ю. на основании доверенности №415-327-3/15 от 24.06.2015 г.
 и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004573 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004573 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2016г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Басырова Ирина Борисовна Паспортные данные: Сер. 6511 №002966 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском р-не гор. Екатеринбурга (код подразделения - 660-004) 15.10.2010
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»
<hr/> Басырова Ирина Борисовна	 От Состраховщика 1: _____ (Начальник отдела страхования, лицензия и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании свидетельства № 5234412-3/16 от 18.11.2016 г и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51266-0000088

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «23» декабря 2016 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Филиал в г. Екатеринбурге, ул. Бориса Ельцина, 1а телефон: (343) 2727999 Банковские реквизиты: ИНН 7702263726; Р/с № 40701810128020002583 в филиале Банк ВТБ (ПАО) г. Екатеринбург; К/с30101810400000000952; БИК 046577952 <small>Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон</small>		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Фирма «ЭКСИН» <small>Полное наименование компании / ФИО физлица</small> <input checked="" type="checkbox"/> Страхователь		
ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	<small>Полное наименование физлица</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7 - 4.9. Правил страхования.		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп.11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.		
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек <small>Цифрами и прописью</small>		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек <small>Цифрами и прописью</small>		
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек, по каждому страховому случаю <small>Цифрами и прописью</small>		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	29 000,00 (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «31» декабря 2016 г.		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2017 г. и заканчивается в 24 часа 00 минут «31» декабря 2017 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.		
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «23» декабря 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.		
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«26» декабря 2016 г. город Екатеринбург		
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «Фирма «ЭКСИН»
Адрес местонахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	Адрес местонахождения	20014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.10, оф.411-412
Почтовый адрес:	Филиал в г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, 1а	Почтовый адрес:	20014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.10, оф.411-412
ИНН	7702263726	ИНН	6660087626 КПП
БИК	046577952	БИК	046577952
Расчетный счет	40701810128020002583	Расчетный счет	40702810300630000721
Банк	филиал Банк ВТБ (ПАО) г. Екатеринбург	Банк	Екатеринбургский филиал «Банк Москвы» (ПАО) г. Екатеринбург
Кор. счет	30101810400000000952	Кор. счет	30101810400000000965
Представитель Страховщика		Представитель Страхователя	
На основании	доверенности №121/16 от 23.04.2016г	На основании	Устава

Один экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил.