



Порядковый номер Отчета № 25/07-1/017 от 7 августа 2017 года

# ОТЧЕТ

№ 25/07-1/017 от 7 августа 2017 года

**об оценке величины рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (ОКС), незавершенного строительством, представляющего собой помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.**



**г. Москва, 2017 год.**



Порядковый номер Отчета № 25/07-1/017 от 7 августа 2017 года

# ОТЧЕТ

№ 25/07-1/017 от 7 августа 2017 года

**об оценке величины рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (ОКС), незавершенного строительством, представляющего собой помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16..**

**Дата проведения оценки** – 25 июля 2017 года.

**Дата составления отчета** – 7 августа 2017 года.

**Заказчик** – Общество с ограниченной ответственностью «ХоумСтор» (ОГРН: 1137746435507, дата присвоения ОГРН: 22 мая 2013 года, ИНН: 7724876518, юридический адрес (место нахождения): 115487, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16), в лице конкурсного управляющего Шангареевой Юлии Зуфаровны ИНН 143529715902 СНИЛС 073-968-367 19 (Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация Арбитражных управляющих «Развитие»: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435), действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 20.02.2017 г. по делу № А40-120413/16-101-117 Б.

**Исполнитель** – Независимый оценщик, индивидуальный предприниматель Казанов Андрей Григорьевич, паспорт серия: 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 607, аккредитованный при Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация Арбитражных управляющих «Развитие» (г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435).

**г. Москва, 2017 год.**



## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	4
ГЛАВА № 1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	8
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	стр.	8
1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	18
1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	19
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	21
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	21
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	22
ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	24
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	24
2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	25
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	25
ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	26
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	26
3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО - ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	39
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	стр.	40
ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	43
4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2017 ГОДУ.	стр.	43
4.2. АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2017 ГОД. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ НА 2018 ГОД.	стр.	46
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА.	стр.	61
4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ В 2017 ГОДУ.	стр.	62
ГЛАВА № 5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	стр.	63
ГЛАВА № 6. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	97
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	98
ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	99
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	стр.	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	стр.	101
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ		
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	стр.	113
ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ		
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	стр.	126
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ		



Конкурсному управляющему ООО «ХоумСтор» (ОГРН: 1137746435507, дата присвоения ОГРН: 22 мая 2013 года, ИНН: 7724876518, юридический адрес (место нахождения): 115487, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16),

Шангареевой Юлие Зуфаровне ИНН 143529715902 СНИЛС 073-968-367 19 (Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация Арбитражных управляющих «Развитие»: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435),  
действующей на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 20.02.2017 г. по делу № А40-120413/16-101-117 Б

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

### **Уважаемый Шангареева Юлия Зуфаровны!**

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объекта оценки, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

### **Объект оценки**

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, представляющий собой помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.

### **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)**

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице.

Таблица

№	Вид объекта оценки
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16. Вид права: собственность, свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека.



### Дата оценки

**Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости).** Оценка произведена по состоянию на 25 июля 2017 года.

**Период работы над отчетом** об оценке с 25 июля 2017 года по 7 августа 2017 года.

**Дата подготовки отчета** об оценке – 7 августа 2017 года.

### Вид определяемой стоимости.

**Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»** Раздел III. Виды стоимости. Пункт 5. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

В процессе оценки была определена рыночная стоимость объекта оценки.

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных 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 со статьей 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "разумная стоимость", "справедливая стоимость" и других.

### НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством



Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, сумма долга НДС не облагается.

### **Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке**

Таким образом, была определена величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 25 июля 2017 года рассчитанная путем согласования результатов с учетом округлений в рублях.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, на 25 июля 2017 года в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на 25 июля 2017 года в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, на 25 июля 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная на 25 июля 2017 года, выраженная в рублях
	Весовой коэффициент подхода	0,0	1,0	0,0	1,0
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16. Вид права: собственность, свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека.	Обоснованный отказ от применения подхода	31 685 390,81 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	31 685 390,81 рублей

### **Полученные результаты, итоги и выводы**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 25 июля 2017 года.

<b>Величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (ОКС), незавершенного строительством, представляющего собой помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений</b>	<b>31 685 390,81 рублей (Тридцать один миллион шестьсот восемьдесят пять тысяч триста девяносто 81/100) рублей</b>
---	--



**Отдельные части** и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Оценщиком были использованы** Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

**Если у Вас возникнут** какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

**С уважением,**

Оценщик,  
выполнивший  
и  
подписавший  
настоящий отчет

и



Казанов Андрей  
Григорьевич

7 августа 2017 года.



# ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	
Объект оценки	Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, представляющий собой помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31а1, 31а2, 31а2, 31а6-31а43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16. Вид права: собственность, свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1.	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года
2.	Договор о предоставлении земельного участка № М-05-002652 от 13 июля 1995 года
3.	Дополнительные соглашения от 30 сентября 1998 года, к Договору о предоставлении земельного участка № М-05-002652 от 13 июля 1995 года
4.	Договор купли – продажи недвижимого имущества от 6 августа 2013 года, город Москва
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости На основании запроса от 24.05.2017 г.
6.	Кредитный договор № 5845в от 03 августа 2012 года, город Москва
7.	Сити план
8.	Сити план соединенный с окружающей инфраструктурой.
9.	Согласие КБ «БФГ-КРЕДИТ» (ООО) на продажу объекта.





10.	Технический план помещений.			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.				
№	Наименование объекта оценки.	Вид права	Дата и номер государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации права
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	Собственность	№ 77-77-05/070/2013-092 от 07.11.2013 года	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года
<b>Текущее использование</b>	Объект не используется, в связи с незавершенностью строительных работ			
<b>Оцениваемые права</b>	Оценивается право собственности			
<b>Ограничение (обременение) существующего права</b>	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Нагатинская, д.16, кад.№ 77:05:0004003:8115, Помещение, назначение: нежилое, площадь 9 216, 1 кв.м			
<b>Правовые основания проведения оценки</b>	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)			
<b>Основание проведение оценки</b>	Договор на проведение оценочных работ № 25/07-1/017 от 25 июля 2017 года			
<b>Дата оценки</b>	25 июля 2017 года			
<b>График (срок) проведения оценки</b>	С 25 июля 2017 года по 7 августа 2017 года			
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	7 августа 2017 года			
<b>Порядковый номер отчета</b>	№ 25/07-1/017 от 7 августа 2017 года			

**Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО).**

Объект оценки	Объект оценки представляет собой объект недвижимого
---------------	---



	имущества (ОКС), незавершенный строительством, представляющий собой помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)				
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16. Вид права: собственность, свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека.			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики				
1.	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года			
2.	Договор о предоставлении земельного участка № М-05-002652 от 13 июля 1995 года			
3.	Дополнительные соглашения от 30 сентября 1998 года, к Договору о предоставлении земельного участка № М-05-002652 от 13 июля 1995 года			
4.	Договор купли – продажи недвижимого имущества от 6 августа 2013 года, город Москва			
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости На основании запроса от 24.05.2017 г.			
6.	Кредитный договор № 5845в от 03 августа 2012 года, город Москва			
7.	Сити план			
8.	Сити план соединенный с окружающей инфраструктурой.			
9.	Согласие КБ «БФГ-КРЕДИТ» (ООО) на продажу объекта.			
10.	Технический план помещений.			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.				
№	Наименование объекта оценки.	Вид права	Дата и номер государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации права
2.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое,	Собственность	№ 77-77-05/070/2013-092 от 07.11.2013 года	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года



	площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.			
<b>Текущее использование</b>	Объект не используется, в связи с незавершенностью строительных работ			
<b>Оцениваемые права</b>	Оценивается право собственности			
<b>Ограничение (обременение) существующего права</b>	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Нагатинская, д.16, кад.№ 77:05:0004003:8115, Помещение, назначение: нежилое, площадь 9 216, 1 кв.м			
<b>Правовые основания проведения оценки</b>	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)			
<b>Основание проведение оценки</b>	Договор на проведение оценочных работ № 25/07-1/017 от 25 июля 2017 года			
<b>Дата оценки</b>	25 июля 2017 года			
<b>График (срок) проведения оценки</b>	С 25 июля 2017 года по 7 августа 2017 года			
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	7 августа 2017 года			
<b>Порядковый номер отчета</b>	№ 25/07-1/017 от 7 августа 2017 года			
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку, то есть, определение рыночной стоимости объекта оценки. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки			
<b>Задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества			
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результат оценки может использоваться при принятии управленческих решений, в том числе при продаже имущества в рамках процедуры конкурсного производства.			
<b>Возможные границы интервала, в котором, может находиться полученная стоимость.</b>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости не определяются, в связи с Заданием на оценку, которое не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки.			
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Обобщающая часть подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений.</li><li>• Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за</li></ul>			



результаты каких-либо сделок с объектом оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.

- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности



	<p>отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li><li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li><li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li></ul>
<b>Допущения и ограничения при проведении оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.</li><li>• Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как подлинные (не искаженные) и не подлежат проверке.</li><li>• В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. В процессе анализа Оценщик, используя доступные ему средства и методы провел анализ и пришел к выводу о достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.</li><li>• При проведении оценки рыночной стоимости объекта оценки не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.</li><li>• От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</li><li>• Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.</li><li>• Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.</li><li>• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li><li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.</li><li>• Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.</li><li>• Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.</li><li>• В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.</li></ul>
--	--

### Используемые стандарты оценки

<b>Используемые стандарты оценки</b>	Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями: <ul style="list-style-type: none"><li>• Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>• Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности</li></ul>
--------------------------------------	--



	<p>(банкротстве)»</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1</li></ul> <p>Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297</li><li>• Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298</li><li>• Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299</li><li>• Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611</li></ul> <p>Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;</li><li>• СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;</li><li>• ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.</li></ul>
--	---

<b>Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике</b>	
<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	
<b>Заказчик оценки</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ХоумСтор» (ОГРН: 1137746435507, дата присвоения ОГРН: 22 мая 2013 года, ИНН: 7724876518, юридический адрес (место нахождения): 115487, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16), в лице конкурсного управляющего Шангареевой Юлии Зуфаровны ИНН 143529715902 СНИЛС 073-968-367 19 (Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация Арбитражных управляющих «Развитие»: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435), действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 20.02.2017 г. по делу № А40-120413/16-101-117 Б
<b>Сведения об Оценщике (Исполнителе).</b>	
<b>Оценщик</b>	Независимый оценщик, индивидуальный предприниматель Казанов Андрей Григорьевич, паспорт серия: 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код



		подразделения 772-079, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), ОГРИП: № 30577000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 607, аккредитованный при Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация Арбитражных управляющих «Развитие» (г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435), в качестве лица осуществляющего оценочную деятельность
<b>Образование оценщика, Документы профессиональном образовании</b>	<b>о</b>	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 216 ноября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
<b>Стаж работы специальности</b>	<b>по</b>	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 14 лет.
<b>Членство саморегулируемой организации</b>	<b>в</b>	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
<b>Повышение квалификации</b>		1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. 2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г. 3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год. 4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год. 5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год. 6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год. 7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке.





	Серия ПП – I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год; 8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Страховой полис № 160000-035-000166 от 18 октября 2016 года, Срок действия страхового полиса с 23 октября 2016 года до 22 октября 2017 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
<b>Независимость Оценщика</b>	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.
<b>Информация об оценщиках, подписавших отчет, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>•Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года;</li><li>•Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607,</li><li>•право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено,</li><li>•за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.</li></ul>



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

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.



- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

### **1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.



- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.
- В соответствии с Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-Ф «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статьи 110, 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» внесены существенные изменения, а именно: в соответствии с изменениями, внесенными в закон от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-Ф «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика (п. 6 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)»).
- Статьей 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества, однако Закон о банкротстве не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, отчет об



оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.

## 1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете. Дата осмотра - 25 июля 2017 года

## 1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611



Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

## 1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

**Аренда** – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

**Арендная плата** – плата за право пользования чужим имуществом.

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

**Возврат капитала** – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Синонимы: дата оценки, дата определения стоимости.

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

**Дисконтирование** – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

**Заказ на оценку** – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

**Износ/устаревание имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

**Физический износ имущества** – потеря стоимости имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональное устаревание имущества** – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

**Экономическое устаревание имущества** – потеря стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.



**Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Капитализация дохода** – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

**Копия** – точное воспроизводство объекта оценки.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Норма дисконтирования** – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.

**Оценщики** - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Ограничивающие условия** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Операционные расходы** – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

**Потенциальный валовой доход** – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Передача права собственности** – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

**Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

**Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Подходы к оценке.** В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.



**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Рыночная арендная плата** – переменная арендная плата в период действия договора.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Согласование результата оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**Справедливая стоимость залога** – есть такая его цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

## ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

### 2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.





- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

## 2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» Раздел III. Виды стоимости. Пункт 5. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

В процессе оценки была определена рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных 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 со статьей 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "разумная стоимость", "справедливая стоимость" и других.

## 2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, представляющий собой помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.

Задание определяет дату оценки, 25 июля 2017 года, период оценки, с 25 июля 2017 года по 7 августа 2017 года, а также, цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:



- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

## **ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Дата Оценки: 25 июля 2017 года.
- Место Оценки – город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.
- Место составления Отчета об оценке – город Москва.

Идентификация включала выезд оценщика на место оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации.

### **3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.**



### Объект оценки

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, представляющий собой помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.

### Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице.

Таблица

№	Вид объекта оценки
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16. Вид права: собственность, свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека.

### Информация публичной кадастровой карты об объектах оценки

Информация об объектах оценки, представлена в таблице

Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Данные публичной кадастровой карты
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16. Вид права: собственность, свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека.	Информация отсутствует <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>

### Информация о кадастровой стоимости объекта оценки.

Информация о кадастровой стоимости объекта оценки приведена в таблице.

Таблица

	Вид объекта оценки	Кадастровый (или условный) номер	Площадь объекта оценки	Величина кадастровой стоимости, выраженная в рублях.
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16. Вид права: собственность, свидетельство о государственной регистрации права 77-АС	77:05:0004003:8115	9216,1кв.м.	Информация отсутствует <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>



273827 от 07 мая 2015 года. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека.			
---	--	--	--

### **Характеристика текущего состояния объекта оценки**

Информация о текущем состоянии объекта оценки представлена в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта	Наименование параметра	Характеристика параметра
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16. Вид права: собственность, свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека.	Тип объекта	Объект недвижимого имущества (ОКС) незавершенный строительством.
2.		Вид права	Собственность
3.		Свидетельство о государственной регистрации права	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года
4.		Дата и номер государственной регистрации	№ 77-77-05/070/2013-092 от 07.11.2013 года
5.		Общая площадь	9216,1кв.м.
6.		Кадастровый (или условный) номер	77:05:0004003:8115
7.		Административный округ города Москвы	Северн-восточный (ЮАО)
8.		Адрес объекта	город Москва, ул. Нагатинская, дом 16
9.		Назначение	Нежилое
10.		Тип помещений	Помещения в отдельно-стоящем здании Встроенные
11.		Номера помещений	номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25
12.		Тип здания	Кирпичное, панельное, блочное.
13.		Тип помещения	Нежилое
14.		Осуществление строительных работ	В связи с банкротством ООО «ХоумСтор» (ОГРН: 1137746435507, ИНН: 7724876518), строительство объекта заморожено, строительные работы не ведутся. Консервация объекта не произведена.
15.		Инженерные коммуникации	Объект недвижимого имущества (ОКС) незавершенный строительством. Инженерные коммуникации: (электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, теплоснабжение, вентиляция, телефония, компьютерная сеть), отсутствуют
16.		Земельный участок	Земельный участок находится в долгосрочной



	(земельные отношения).	аренде на основании Договора о предоставлении земельного участка № М-05-002652 от 13 июля 1995 года АОЗТ «Московский завод автоагрегатов» (предыдущий собственник нежилых помещений, которые были позднее проданы двум юр.лицам: ООО «Контакт-Плюс» и ООО «ХоумСтор», оба лица в процедурах банкротства). Аренда земельных участков на новых собственников не переоформлялась. Согласно статье 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и не обходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Исходя из вышеизложенного, оценке подлежит рыночная стоимость только объектов недвижимости, без учета стоимости земельного участка, на котором они расположены.
17	Использование объекта в качестве объекта доходной (доходоприносящей) недвижимости	Объект недвижимого имущества (ОКС) незавершенный строительством, поскольку общестроительные работы не завершены, а также при отсутствии каких-либо инженерных коммуникаций - действующих договоров аренды нет.
18	Залоговое имущество	Объект оценки является обеспечением по кредитному договору
19	Залогодержатель	Коммерческий Банк «БФГ-Кредит» (общество с ограниченной ответственностью) Лицензия ЦБ РФ № 3068 от 19 февраля 2013 года
20	Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
21	Ограничение (обременение) существующего права	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Нагатинская, д.16, кад.№ 77:05:0004003:8115. Помещение, назначение: нежилое, площадь 9 216, 1 кв.м

### Процедура обследования объекта оценки

**Процедура обследования** объекта недвижимого имущества произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства и Федеральных стандартов оценки. Обследование объекта недвижимого имущества осуществлено в процессе выезда оценщика на место нахождения объекта оценки.

Дата выезда - 25 июля 2017 года

Обследование объекта недвижимого имущества, включало изучение основных строительных характеристик, наличия подземных коммуникаций, определение конструктивных материалов в соответствии с существующими ГОСТами, строительными нормами и правилами.

Процедура обследования произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства в присутствии третьих лиц.



## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки





Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



### Информация об устареваниях объекта оценки

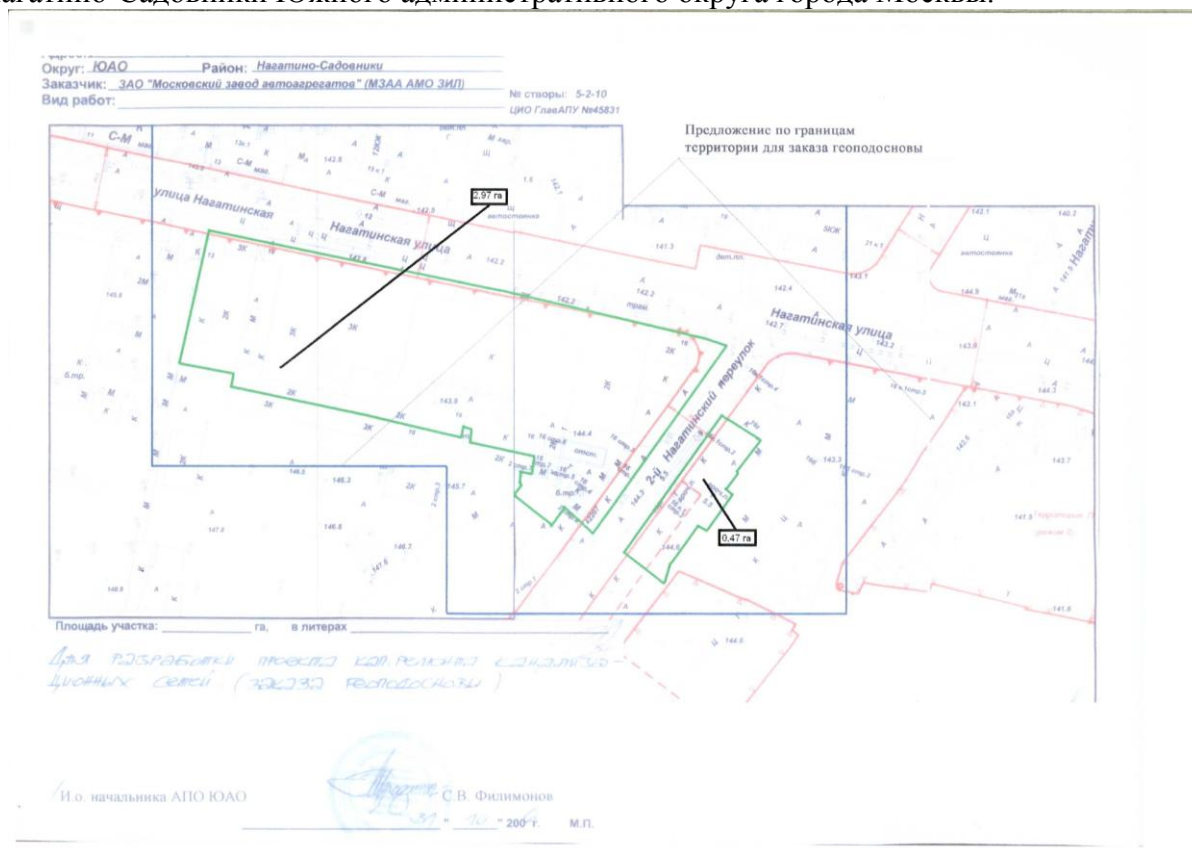
Полученные данные представлены в таблице.

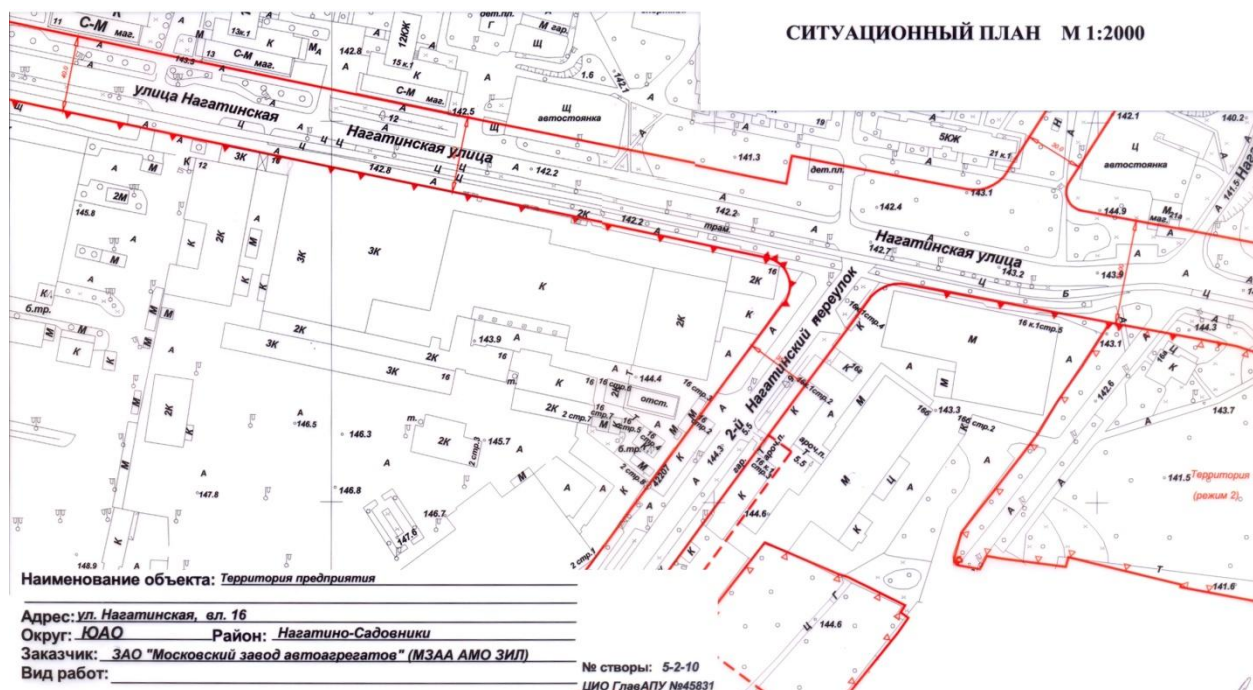
Таблица.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание	Удельный вес в %	Процент физического износа в % по удельному весу	Процент физического износа в % строения
	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.				
1	Фундамент	Удовлетв	12,00%	85,00%	10,20%
2	Наружные стены, перегородки, колонны	Удовлетв	30,00%	80,00%	24,00%
3	Перекрытия и покрытия	Удовлетв	16,00%	85,00%	13,60%
4	Крыша (кровля)	Удовлетв	7,00%	80,00%	5,60%
5	Полы	Удовлетв	9,00%	85,00%	7,65%
6	Проемы (Двери и окна)	Удовлетв	8,00%	80,00%	6,40%
7	Внутренняя отделка	Удовлетв	3,00%	95,00%	2,85%
8	Электро-сантехнические работы	Удовлетв	13,00%	98,00%	12,74%
9	Прочие работы	Удовлетв	2,00%	98,00%	1,96%
	Итого:		100%		85,00%

### Описание месторасположения объекта оценки

Нагатинская улица (часть улицы — бывшее Нагатинское шоссе) — улица в районе Нагатина-Садовники Южного административного округа города Москвы.





Проходит от Варшавского шоссе до проспекта Андропова, параллельно Нагатинской набережной, которая пролегает слева от неё вдоль Москвы-реки. Нумерация домов ведётся от Варшавского шоссе. В самом начале улица проходит через промзону Варшавское шоссе № 2 (слева), чуть дальше — через промзону № 29 Нагатино. Нагатинская улица пересекает 1-й Нагатинский проезд, 2-й Нагатинский проезд, Нагатинский бульвар, Высокую улицу и улицу Садовники. За проспектом Андропова она переходит в улицу Новинки.

Название дано в 1964 году по названию местности Нагатино, где находится улица.

В связи с интенсивной застройкой юга Москвы в 1964 году часть бывшего Нагатинского шоссе получила название Нагатинской улицы.

Транспортное сообщение.

- Метро «Нагатинская» (150 м до начала улицы), далее автобус № 751, трамвай № 35, 47, 49.
- Метро «Коломенская».
- Автомобильное движение по Нагатинской улице двустороннее.
- По улице проложена трамвайная линия (трамваи № 35, 47, 49). От Варшавского шоссе она проложена обособленно от дорожного полотна по южной стороне улицы. У пересечения Нагатинской улицы с Нагатинским бульваром трамвайная линия переходит с обособленного полотна на центральную часть улицы до пересечения с проспектом Андропова

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5\\_%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F\\_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)

Нагатино-Садовники — район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.



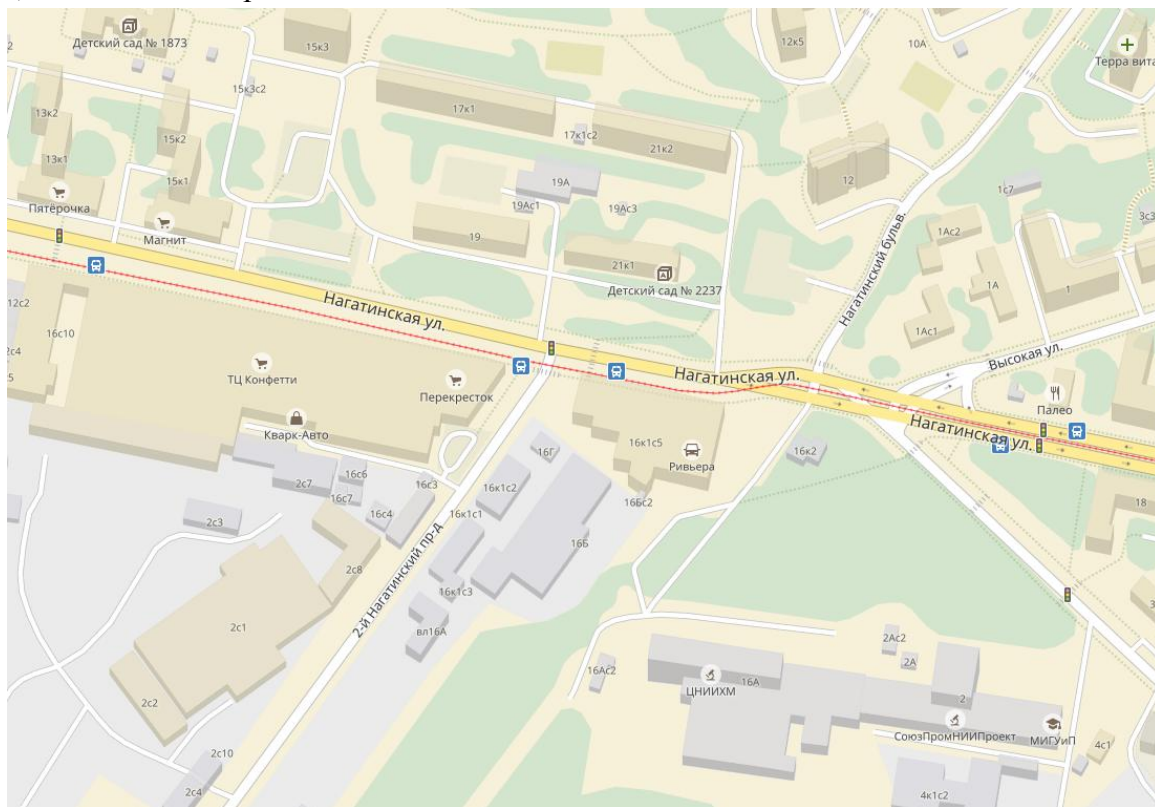
Район Нагатино–Садовники образован в августе 1991 года в ходе реформы исполнительной власти и создания нового административно-территориального деления города Москвы.

Нагатино – местность, находящаяся на юго-востоке столицы, на правом берегу реки Москвы, в ее излучине в районе Нагатинской поймы.

Район соседствует на востоке с районом Нагатинский Затон, на юге – с районом Москворечье-Сабурово, на западе с районом Нагорный, занимает берег Москвы-реки от Кожуховского до Нагатинского моста, с юга к району примыкает территория бывшего подмосковного села Коломенского, с запада – Новинок.

Название района происходит от названия села «Ногатинское», на территории которого он располагается. Впервые село «Ногатинское» упоминается в качестве подмосковного села в историческом источнике первой половины 14 в. – духовной грамоте (завещании) московского и великого владимирского князя Ивана Даниловича Калиты (князь в 1325-1340гг.) вместе с селом «Коломенским». Судя по всему, Коломенское и Ногатинское были основаны переселенцами из города Коломны, относившегося к территории Рязанского княжества. Переселенцы были известны также как хорошие садоводы и огородники.

Район «Садовники» относился к Коломенским вотчинам, здесь жили «дворцовые» садоводы, в начале XVIII века здесь имелись шесть образцовых плодовых садов с тысячами фруктовых деревьев. Эти сады были любимым местом пребывания Петра II, Анны Иоанновны, Елизаветы Петровны и Екатерины Великой. Нагатинцы выращивали смородину, клубнику, малину, землянику, частью яблоки, разводили крупный рогатый скот, занимались огородничеством.



[https://yandex.ru/maps/213/moscow/?source=wizgeo&utm\\_source=serp&l=map&utm\\_medium=maps-desktop&ll=37.644125%2C55.678550&z=17](https://yandex.ru/maps/213/moscow/?source=wizgeo&utm_source=serp&l=map&utm_medium=maps-desktop&ll=37.644125%2C55.678550&z=17)



По территории района проходят следующие улицы:

Андропова проспект – 1984 г. Образован из части Пролетарского проспекта, названного так в честь пролетариата и являвшегося главной магистралью тогдашнего Пролетарского района. Настоящее название проспект получил после смерти Ю.В.Андропова и назван в его честь. Варшавское шоссе – 1950 г., бывшие улицы Верхние и Нижние Котлы и Серпуховское шоссе. Старинная дорога из Москвы в Варшаву вела когда-то сначала на юг и шла через Подольск, лишь дальше уклонялась на запад. Эта дорога в течение последнего столетия называлась Серпуховским шоссе – по имени славного города Серпухова. При его реконструкции в обновленную улицу были включены улицы двух подмосковных сел – Верхних и Нижних Котлов. Тогда и было принято решение восстановить для реконструированной магистрали (к югу от Большой Тульской улицы) имя старинной дороги. Высокая улица – 1966, бывшая Средняя и Нагатинское шоссе. Шоссе называлось Нагатинским, т.к. вело к селу Нагатино. Улица расположена на возвышенной части бывшей деревни Новинки. Каширское шоссе – 19 в. Названо так по имени старой дороги в подмосковный город Каширу. Она ответвляется от Варшавского шоссе и служит одним из звеньев трассы, ведущей к Домодедовскому аэропорту. Коломенский проезд – 1964. Ведет в сторону бывшего села Коломенского. Академика Миллионщикова улица – 1973. Михаил Дмитриевич Миллионщиков (1913 –1973), специалист в области механики и прикладной физики, вице-президент Академии наук СССР, Герой социалистического труда. Нагатинская улица – 1964. Возникла в ходе застройки Новинки, включила бывшее Нагатинское шоссе, связывает район Котлов с Нагатино, до 1975 г. включала современную Судостроительную улицу. Нагатинская набережная – 1964 к., расположена на правом берегу Москвы-реки, от Даниловского моста Окружной железной дороги до Судостроительной улицы. Длина – 5,6 км (самая длинная московская набережная), построена в начале 1960-х годов из сборного железобетона, облицованного гранитом. В 60-х–70-х годах построены многоэтажные жилые дома. Улица Садовники – 1964 г., названа по бывшей подмосковной деревне Садовники, находившейся между Нагатино и Коломенским. Старокаширское шоссе – 20 в.

<http://nagatino-sadovniki.mos.ru/about-the-area/the-history-of-the-area/>

### **Оценка существующих прав**

#### **Оценивается право собственности.**

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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».



### **Обременения существующих прав**

**В процессе оценки** было выяснено, что данный объект оценки обременен залогом в силу договора.

**В процессе оценки** было учтено положение о том, что **продажа на торгах в рамках конкурсного производства** является основанием для **прекращения права залога**.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

**Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.**

## **3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО-ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ**

**В распоряжение** оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки и используемая оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование документа
1.	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 273827 от 07 мая 2015 года
2.	Договор о предоставлении земельного участка № М-05-002652 от 13 июля 1995 года
3.	Дополнительные соглашения от 30 сентября 1998 года, к Договору о предоставлении земельного участка № М-05-002652 от 13 июля 1995 года
4.	Договор купли – продажи недвижимого имущества от 6 августа 2013 года, город Москва
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости На основании запроса от 24.05.2017 г.
6.	Кредитный договор № 5845в от 03 августа 2012 года, город Москва
7.	Сити план
8.	Сити план соединенный с окружающей инфраструктурой.
9.	Согласие КБ «БФГ-КРЕДИТ» (ООО) на продажу объекта.
10.	Технический план помещений.
11.	Сопутствующая документация



№	Наименование документа
12.	Фотоматериалы

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (ФСО N 3):

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

#### **Методическая база оценки объектов недвижимого имущества**

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы "ИНКОН-ЦЕНТР" (консалтинговая группа "КАУПЕРВУД")

#### **Информационная база оценки**

**В процессе работы** над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Официальный сайт: <http://www.rosreestr.ru>

Кроме того, оценщиком были использованы интернет-ресурсы продавцов недвижимости, сборники ценовой информации, прочие сведения.

### **3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование





оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта должны быть учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Принцип расчета рыночной стоимости земли при ее наиболее эффективном использовании означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов.

Так как существующее использование земельного участка может не совпадать с наиболее эффективным использованием, то при его определении земельный участок всегда рассматривается как незастроенный и для его установления сравниваются различные варианты наиболее вероятных видов использования, включая, существующий способ использования и оставление земельного участка незастроенным.

Это означает, что если земельный участок застроен, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка проводится исходя из допущения, что на нем нет строений для того, чтобы определить, насколько текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию, и следует ли его изменить.

Анализ наиболее эффективного использования земли означает, что в процессе оценки земли выбирается такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость земли с учетом всех ограничений. То есть из всех возможных вариантов использования земельного участка выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

В данном случае мы рассматриваем все возможные варианты использования земельного участка, как незастроенного, с целью определения наиболее эффективного:

1. торговой недвижимости,
2. производственно-складской недвижимости,
3. офисной недвижимости,



#### 4. жилой недвижимости.

С точки зрения существующего законодательства можно сделать вывод, что все предполагаемые виды использования не противоречат существующему законодательству, ограничивающему действия собственника.

Одним из физически осуществимых и законодательно разрешенных видов использования земельного участка, может быть реализация на нем строительства объекта жилой недвижимости.

Однако, следует исходить из следующих положений, в современных условиях к жилищному строительству предъявляются повышенные требования со стороны администрации города Москвы в отношении развития инфраструктуры. Таким образом, строительство жилой недвижимости должно повлечь за собой реконструкцию существующей транспортной системы и строительство отдельных участков автомобильной дороги для проезда общественного пассажирского транспорта и личного транспорта, устройство остановочных павильонов, обустройство тротуаров и освещения дороги и тротуаров. Кроме того, возникает необходимость разработки и согласования технических условий для выделения и присоединения новых мощностей электричества, водоснабжения, природного газа и строительства данных инженерных сетей. Из сказанного следует, что реализация проекта строительства жилой недвижимости не будет финансово оправданной из-за длительного срока согласований, присоединения новых мощностей, прокладки новых инженерных коммуникаций, улучшения дорог и транспорта, строительства объекта инфраструктуры.

Таким образом, физически возможными, законодательно разрешенными и финансово оправданными могут быть следующие варианты использования участка:

1. офисной недвижимости,
2. торговой недвижимости,
3. гостиничной недвижимости,
4. Производственно-складской недвижимости.

Затраты на строительство офисного и торгового видов недвижимости, с учетом общей схожести конструктивных элементов, технологии строительства, этажности инженерных сетей примерно одинаковы.

Следует более подробно остановиться на возможном варианте реализации проекта административно - офисной недвижимости.

В данном случае, для определения характера административно - офисной недвижимости следует дать развернутый анализ месторасположения оцениваемого объекта. Категорию застройки окружения объекта оценки можно охарактеризовать как развитую, с наличием административно – офисных и торговых зданий, район достаточно посещаемый. Исходя из сказанного, возможное использование оцениваемого объекта в качестве административно – офисной недвижимости и / или торговой, производственной, складской недвижимости, юридически правомочно, технически возможно и экономически обоснованно.



## **ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2017 ГОДУ.**

Промышленное производство Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента. Сельское хозяйство Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м. Инвестиционная активность и строительство По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г. Инфляция В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики,



потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %). Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 5 Рынок труда На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента). Доходы населения и потребительский рынок Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента. Внешняя торговля По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 6 При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и



транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г. ВВП Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г). Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль. Федеральный бюджет За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано



ростом нефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 8 Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г. Денежно-кредитная политика В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 9 Государственный долг Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Источники информации:

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

## **4.2. АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2017 ГОД. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ НА 2018 ГОД.**

Группа экспертов различных компаний приняла участие в создании консенсус-прогноза развития рынка коммерческой и жилой недвижимости Москвы на ближайшие 2 года. Как



свидетельствуют консолидированные данные, аналитики консалтинговых, инвестиционных, риэлторских и других компаний, мы перешли от позиции «бесконечных поисков дна» к весьма умеренному оптимизму. Что это? Желание «уговорить» рынок на стабильность или «обоснованный» прогноз? Узнаем через 2 года.

Если рассматривать прогнозы на год (ко 2 кварталу 2017 года), то основная масса показателей находится в небольшой отрицательной зоне. Однако в перспективе двух лет (2 квартал 2018 года) эксперты ожидают небольшой, но рост. В этот раз, мы прогнозируем исключительно в рублях.

Проект «Консенсус-прогноз» – консолидированное мнение экспертов рынка недвижимости о динамике ключевых показателей в коммерческом и жилом сегментах. Такой прогноз основан на большом количестве экспертных оценок, что снижает его субъективность и делает достаточно точным даже в нестабильных экономических условиях. Подобная форма прогнозирования давно стала общепринятой практикой в сфере финансов и фондовых рынков, в то время как в секторе недвижимости Москвы консенсус-методика до 2012 года, когда RRG впервые выступила с данной инициативой, не использовалась. С тех пор консенсус-прогноз проводился дважды и зарекомендовал себя как достаточно эффективный и надежный инструмент. В III глобальном консенсус-прогнозе принимают участие порядка 20 игроков, в частности, Cushman&Wakefield, JLL, RRG, Blackwood, Welhome, «Ритейл Консалтинг Групп», Strategy Capital Advisor, Prime Quality, Rusland SP и другие.

В качестве базы, относительно которой эксперты давали прогнозы, были взяты данные компаний RRG и Cushman&Wakefield за второй квартал 2016 года. При подготовке консенсус-прогноза эксперты высказали свое мнение о динамике ряда ключевых показателей, в числе которых макроэкономические индикаторы, средневзвешенная цена в сегментах недвижимости, средневзвешенные ставки аренды, уровень вакантных площадей и др.

Примечательная тенденция зафиксирована в прогнозах по важнейшим макроэкономическим показателям. Так, аналитики ожидают дальнейшего ослабления национальной валюты при позитивной динамике стоимости барреля нефти марки Brent. Ожидаемая цена барреля к середине 2017 года составит 48 долларов (+1% относительно базы – 2 квартала 2016 года), к середине 2018 – 51 доллар (+8%), при этом прогнозируемый курс доллара США в отчетные периоды составит 68 рублей (+2%) и 71 рубль (+7%), евро – 76 (+2%) и 79 рублей (+6%) соответственно. Вероятно, аналитики ожидают некоторого ослабления влияния стоимости нефти на курс рубля.

Что касается динамики ценника купли-продажи и аренды в различных сегментах рынка недвижимости, то достаточно позитивный прогноз получен по основному обобщенному индикатору – Средневзвешенная цена коммерческой недвижимости (все сегменты) в Москве. Относительно первого периода прогнозирования эксперты сохраняют пессимизм – 213 410 рублей за кв. метр (-2% по отношению к базовым данным), но в перспективе двух лет аналитики верят или хотя бы верят в рост – 227 150 рублей за «квадрат» (+5%). Оптимистичен прогноз и по Средней ставке аренды коммерческой недвижимости (все сегменты) – 0% и 5% в отчетные периоды.



Больше всего надежд возлагается на сегмент столичного стрит-ритейла в пределах Садового кольца. Это касается и стоимости купли-продажи, и стоимости аренды. Так, ожидаемая Средневзвешенная цена помещений street-retail к середине 2017 года составит 1 042 581 рублей за кв. метр (+2%) и 1 089 258 рублей к середине 2018 года (+6%); а Средневзвешенная ставка аренды - 63 365 рублей (+1%) и 66 510 рублей (+6%). Подобные ожидания участники проекта аргументируют, в частности, реконструкцией пешеходных улиц, которая в перспективе положительно скажется, например, на оборотах рестораторов. При этом обратим внимание, индустрия торговой недвижимости в целом по Москве не вызывает у экспертов никаких радужных ожиданий. Средневзвешенная стоимость метра, как полагают аналитики, понизится на 3% и на 1% по отношению ко 2 кварталу 2016 года, а ставка аренды в первом отчетном периоде упадет на 2%, а во втором квартале 2018 года вернется к уровню 2 квартала 2016 года. Рынок торговой недвижимости максимально подвержен падению розничного товарооборота и остается в представлениях экспертов самым стагнирующим.

Что касается офисов, то аналитики ожидают небольшого снижения цены купли-продажи и позитивной коррекции арендных ставок. Прогнозируемая средневзвешенная цена офисной недвижимости в отчетные периоды составляет - 225 941(-3%) и 230 708 (-1%) рублей за кв. м. Средние ставки аренды в классах А и В продолжают снижаться в годовой перспективе (-1%), однако через два года, согласно коллективным надеждам, вырастут в классе А – на 2%, в классе В – на 4%. Уровень вакантных площадей, согласно прогнозам, будет снижаться, причем в классе А вдвое быстрее, чем в В (минус 12 и 5% по отношению ко второму кварталу 2016 года). Специалисты полагают, что при ограничении объемов ввода вырастет поглощение площадей, а спрос на класс А будет находиться на высоком уровне. В жилом секторе эконом-класса ожидается позитивная корректировка цен – до 196 589 рублей за кв. м в 2017 году (+1%) и 204 397 в 2018 году (+5%).

В целом, можно констатировать, что эксперты не верят в дальнейшее падение рынка либо не хотят в него верить. Аналитики полагают, что нисходящий цикл в экономике завершен, но и скорого восстановления не ожидают. Важно подчеркнуть, что даже при самых оптимистичных официальных прогнозах уровня инфляции (6-7% в год), в реальных цифрах рассмотренные показатели будут находиться в отрицательной зоне.

№	Показатель	Консенсус-прогноз 2 кв. 2016	Консенсус-прогноз 2 кв. 2017	Прирост 2016-2017, %	Консенсус-прогноз 2 кв. 2018	Прирост 2016-2018, %
1	Средневзвешенная цена коммерческой недвижимости (все сегменты) в Москве, руб/кв.м	217 000	213 410	-2%	227 150	5%
2	Средневзвешенная цена торговой недвижимости, руб/кв.м	295 200	286 166	-3%	293 162	-1%
3	Средневзвешенная	1 024 000	1 042 581	2%	1 089 258	6%





	цена street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м					
4	Средневзвешенная цена офисной недвижимости, руб/кв.м	232 400	225 941	-3%	230 708	-1%
5	Средневзвешенная цена офисной недвижимости внутри Садового Кольца, руб/кв.м	417 100	411 687	-1%	426 893	2%
6	Средняя ставка аренды на коммерческую недвижимость(все сегменты) Москвы, руб/кв.м/год	18 800	18 812	0%	19 683	5%
7	Средняя ставка аренды на торговую недвижимость, руб/кв.м/год	30 700	30 239	-2%	30 824	0%
8	Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м/год	62 900	63 365	1%	66 510	6%
9	Средняя цена жилой недвижимости эконом-класса в Москве, руб/кв.м	195 300	196 589	1%	204 397	5%
10	Курс рубль/доллар США,	66	68	2%	71	7%
11	Курс рубль/евро,	74	76	2%	79	6%
12	Цена барреля нефти Brent, дол.	47	48	1%	51	8%
13	Индекс ММВБ	1 904	1 959	3%	2 044	7%
14	Уровень вакантных площадей офисов класса А, %	28	26	-6%	25	-12%



15	Уровень вакантных площадей офисов класса В, %	16	16	-2%	15	-5%
16	Средняя ставка аренды на офисы класса А (без НДС и операционных расходов), руб/кв.м/год	31 970	31 621	-1%	32 469	2%
17	Средняя ставка аренды на офисы класса В (без НДС и операционных расходов), руб/кв.м/год	15 000	14 838	-1%	15 591	4%

В связи с нестабильной и порой мало предсказуемой ситуацией в экономике, некоторые участники консенсус-прогноза по ряду параметров значительно разошлись во мнениях с консенсус-прогнозом.

Максимальное отклонение в меньшую сторону на конец прогноза - по средневзвешенной цене на торговую недвижимость – на 44%, максимальное отклонение - по средней ставке street-retail в центре и составило +80%.

№	Показатель	Значения во 2 кв. 2018 г. (минимум)	Значения во 2 кв. 2018 г. (консенсус-прогноз)	Значения во 2 кв. 2018 г. (максимум)	Отклонение в % от консенсуса во 2 кв. 2018 г. (минимум)	Отклонение в % от консенсуса во 2 кв. 2018 г. (максимум)
1	Средневзвешенная цена коммерческой недвижимости и (все сегменты) в Москве, руб/кв.м	145 000	227 150	270 000	-36%	19%
2	Средневзвешенная цена торговой недвижимости, руб/кв.м	164 000	293 162	374 000	-44%	28%
3	Средневзвешенная цена street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м	820 000	1 089 258	1 400 000	-25%	29%
4	Средневзвешенная цена офисной недвижимости	150 000	230 708	280 000	-35%	21%



	и, руб/кв.м					
5	Средневзвешенная цена офисной недвижимости и внутри Садового Кольца, руб/кв.м	338 000	426 893	535 000	-21%	25%
6	Средняя ставка аренды на коммерческую недвижимость (все сегменты) Москвы, руб/кв.м/год	14 300	19 683	22 500	-27%	14%
7	Средняя ставка аренды на торговую недвижимость, руб/кв.м/год	24 000	30 824	38 900	-22%	26%
8	Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м/год	47 000	66 510	120 000	-29%	80%
9	Средняя цена жилой недвижимости и эконом-класса в Москве, руб/кв.м	178 000	204 397	230 000	-13%	13%
10	Курс рубль/доллар США	58	71	90	-18%	27%
11	Курс рубль/евро	65	79	100	-18%	27%
12	Цена барреля нефти Brent, дол.	40	51	65	-21%	28%
1	Индекс	1 600	2 044	2 700	-22%	32%



3	ММВБ					
1 4	Уровень вакантных площадей офисов класса А, %	16	25	32	-35%	31%
1 5	Уровень вакантных площадей офисов класса В, %	12	15	20	-21%	32%
1 6	Средняя ставка аренды на офисы класса А (без НДС и операционных расходов), руб/кв.м/год	25 000	32 469	37 500	-23%	15%
1 7	Средняя ставка аренды на офисы класса В (без НДС и операционных расходов), руб/кв.м/год	13 000	15 591	17 000	-17%	9%

В рамках проекта Консенсус-прогноз участники рынка не только заполняют анкеты с важнейшими индикаторами, но и составляют описательные прогнозы.

Илья Гришин, генеральный директор «Ритейл Консалтинг Групп»:

В ближайшее время (от пары месяцев до 3-х лет), для расчета по межбанковскому обслуживанию, может быть введена единица (коин, биткоин, лямда или назовите ее так, как хотите), которая будет обеспечена множественными параметрами:

- Стоимость драгметаллов или их кросс-курсы (золото/никель/палладий);
- Кросс-курс по драгметаллам и индексами промышленного производства;
- Возможно появление некоторых иных индексов (квартальных, годовых и так далее), отображающих реальную картину экономической активности государства или банковского сектора;

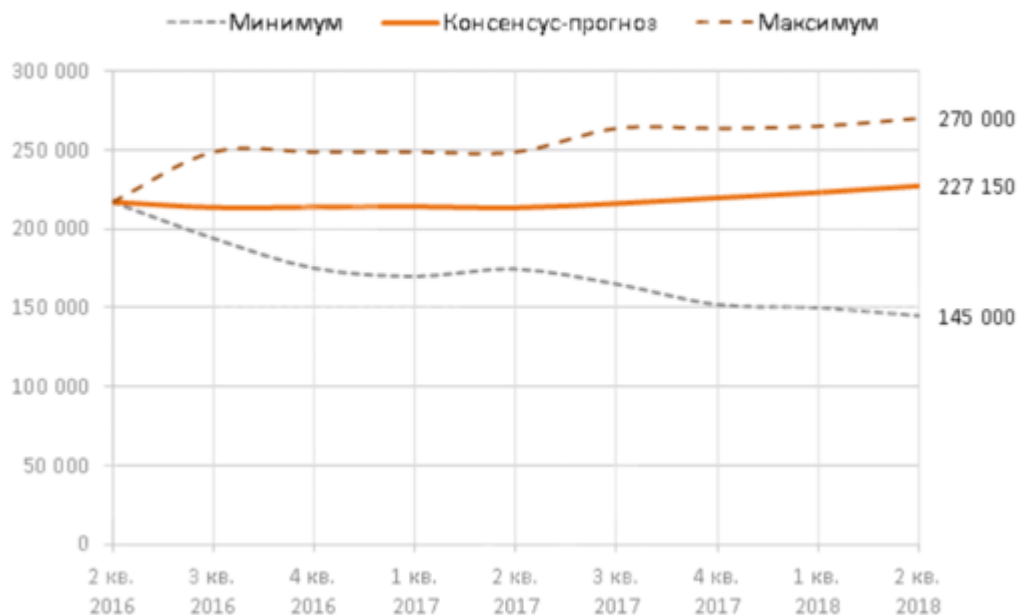
К «искажающим картину» факторам сегодня уже официально относят вторичные обязательства, фиксирующие перепродажу первичных обязательств (деривативы и прочая ересь). Именно они сегодня мешают оценке реальных рисков. В силу инертности процессов в финансовой сфере от них может быть постепенный отказ. Они уже и так теряют свою привлекательность, но процесс этот не быстрый;

В результате этих двух факторов, а, может быть, и БОльшого их количества, произойдет переоценка стоимостей национальных валют. В этом случае произойдет глобальная и непредсказуемая (для нас с вами) переоценка стоимостей всего и в первую очередь:

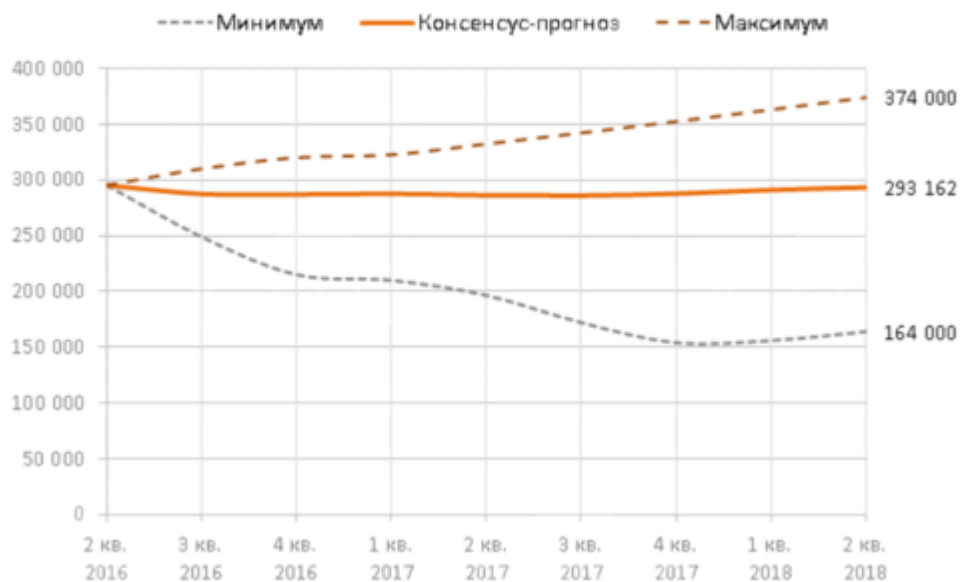


- Кросс-курсов национальных валют;
- Стоимость недвижимости;
- Стоимость товаров люксового сегмента и элементов роскоши;
- Все остальные товары.

### 1. Средневзвешенная цена коммерческой недвижимости (все сегменты) в Москве, руб/кв.м

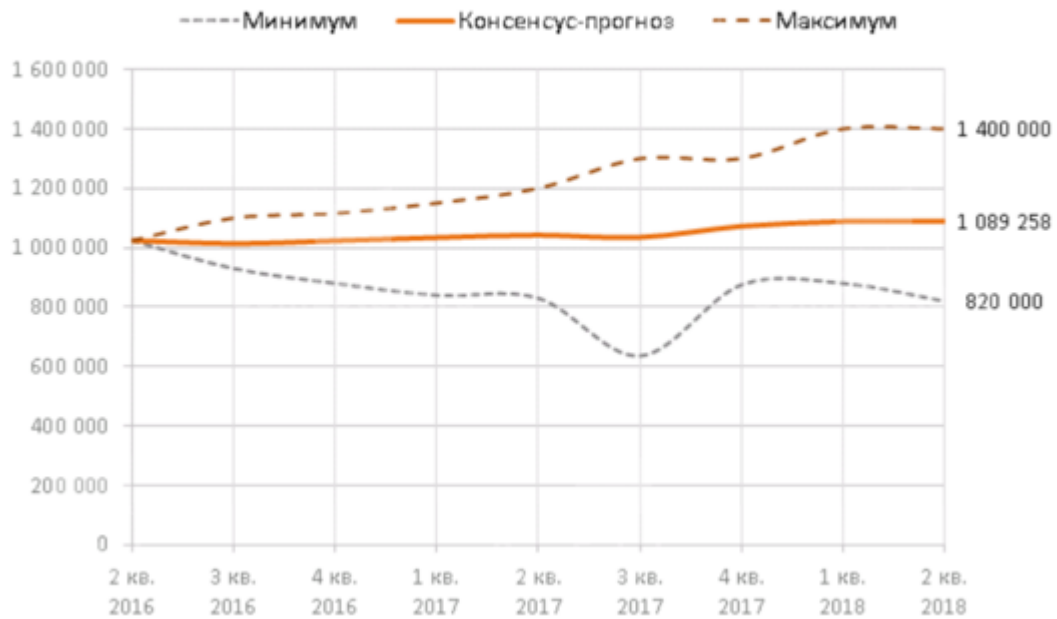


### 2. Средневзвешенная цена торговой недвижимости, руб/кв.м

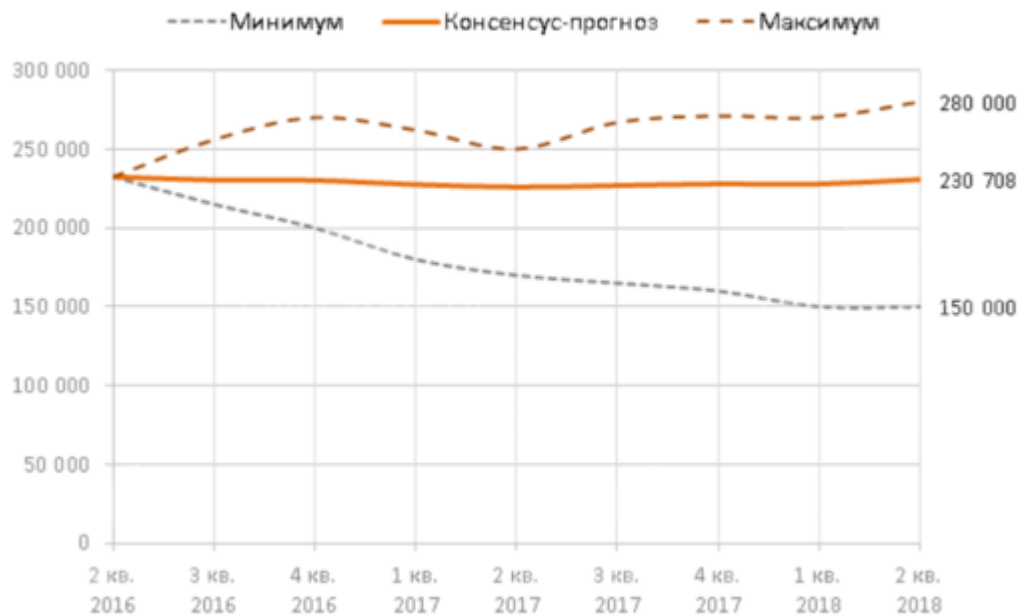




### 3. Средневзвешенная цена street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м

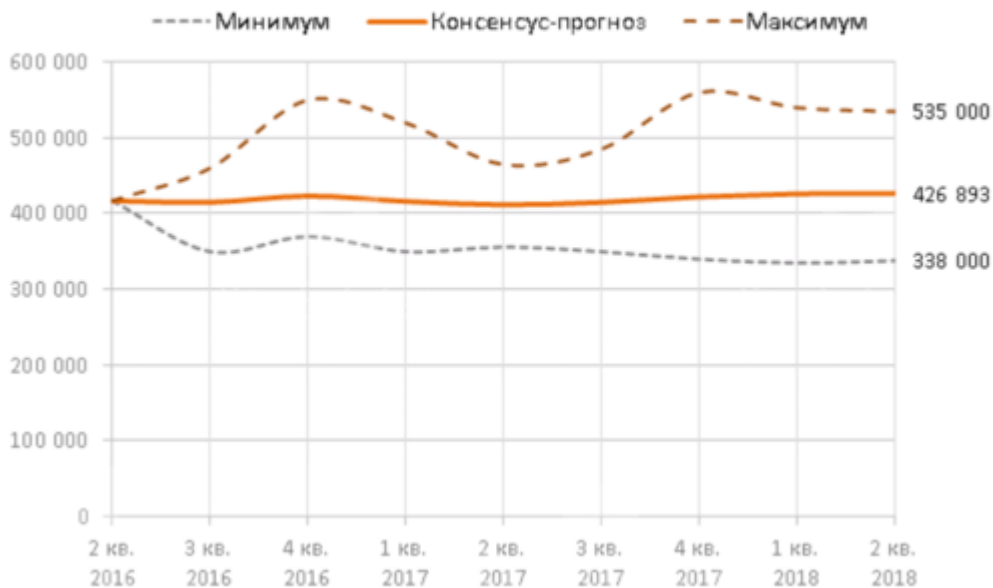


### 4. Средневзвешенная цена офисной недвижимости, руб/кв.м

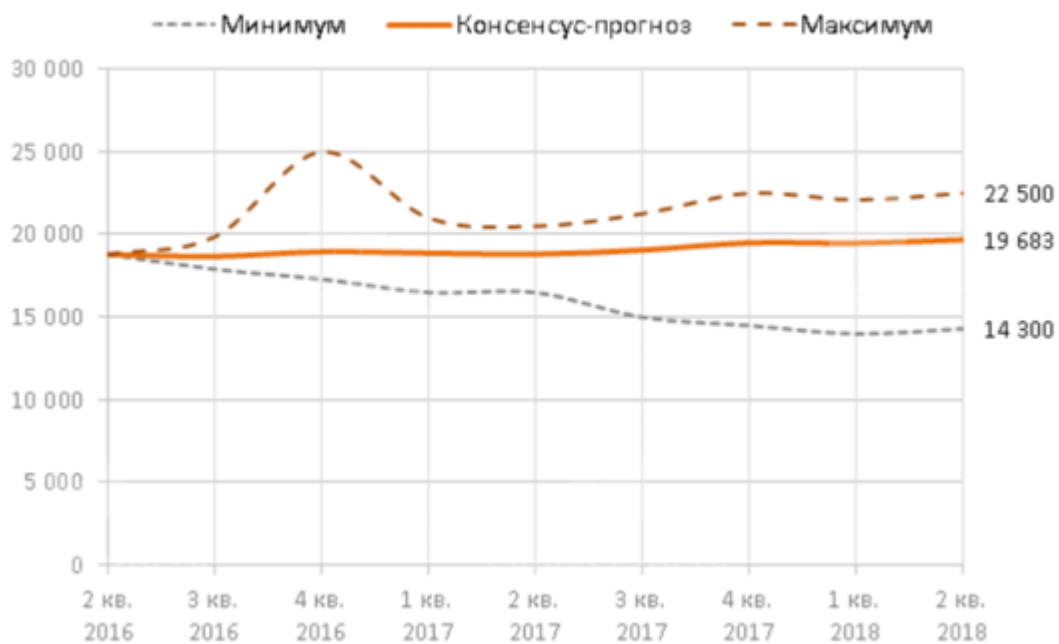




### 5. Средневзвешенная цена офисной недвижимости внутри Садового Кольца, руб./кв.м

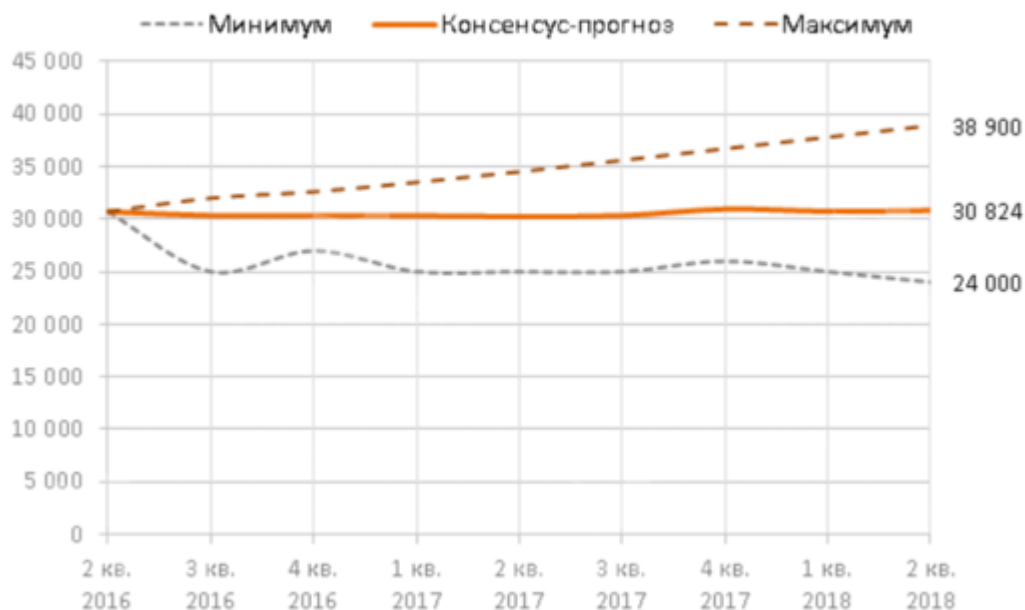


### 6. Средняя ставка аренды на коммерческую недвижимость (все сегменты) Москвы, руб./кв.м/год

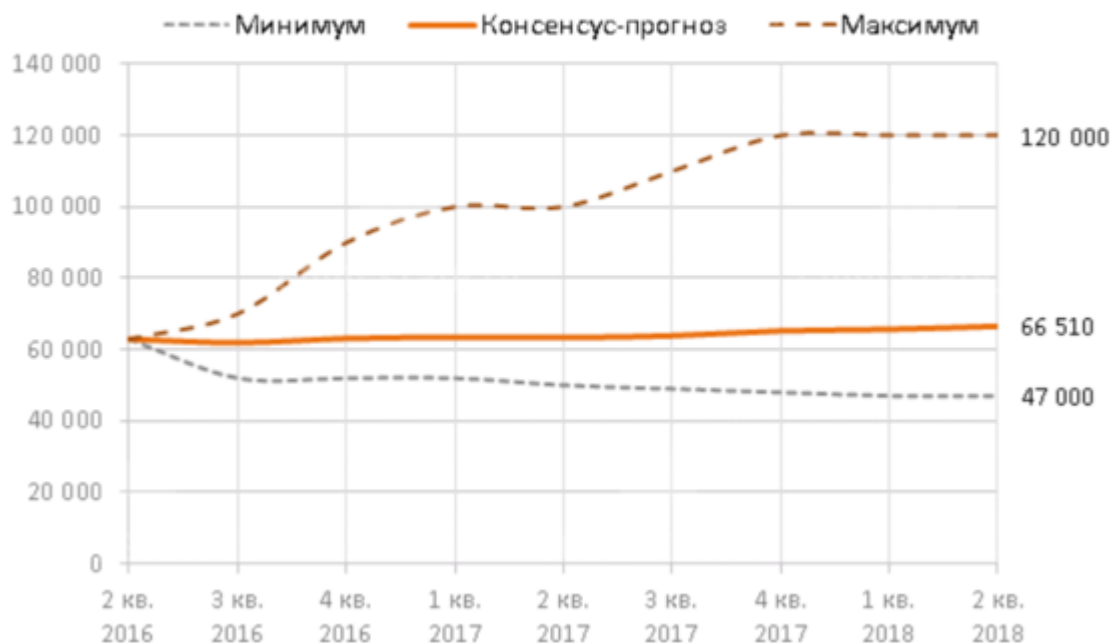




### 7. Средняя ставка аренды на торговую недвижимость, руб/кв.м/год



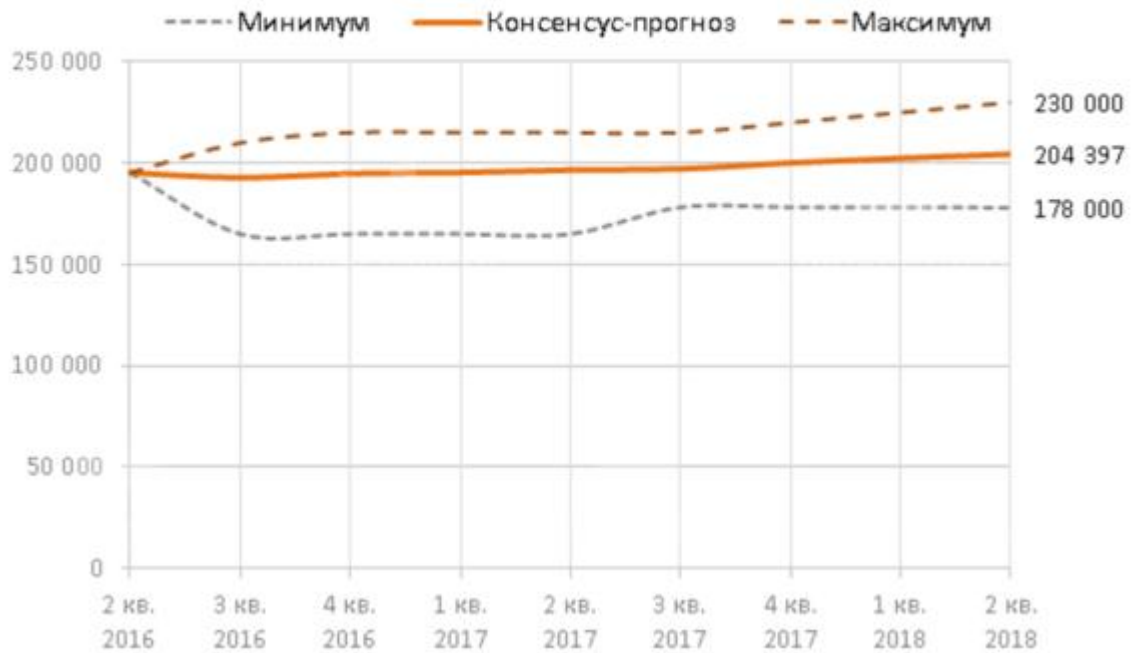
### 8. Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м/год



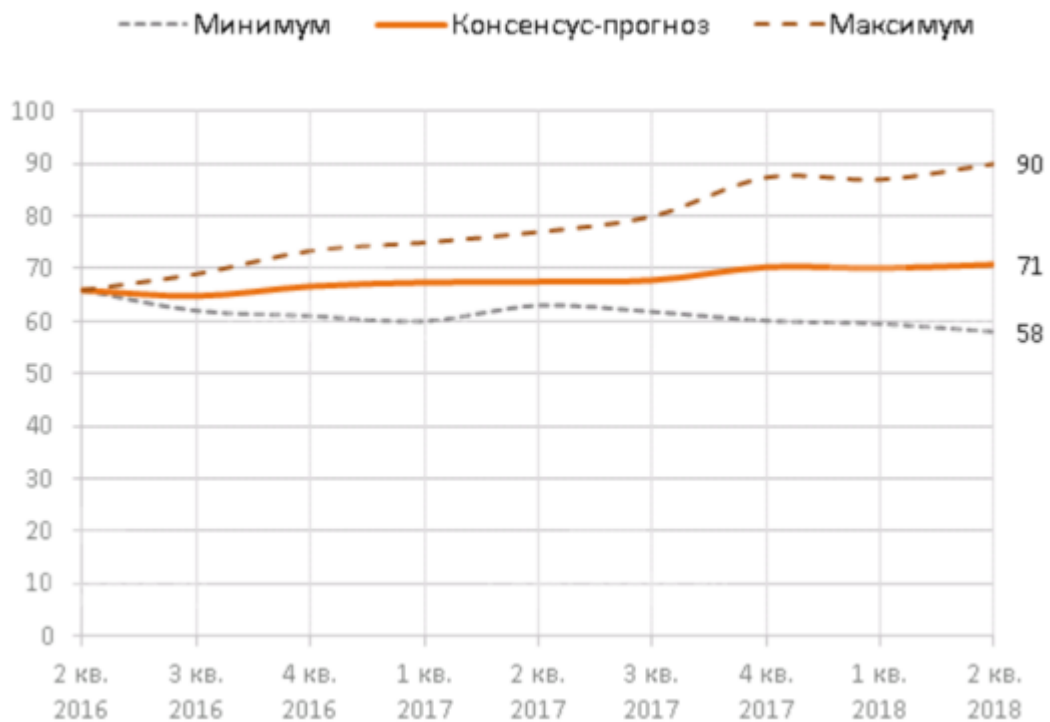




### 9. Средняя цена жилой недвижимости эконом-класса в Москве, руб./кв.м

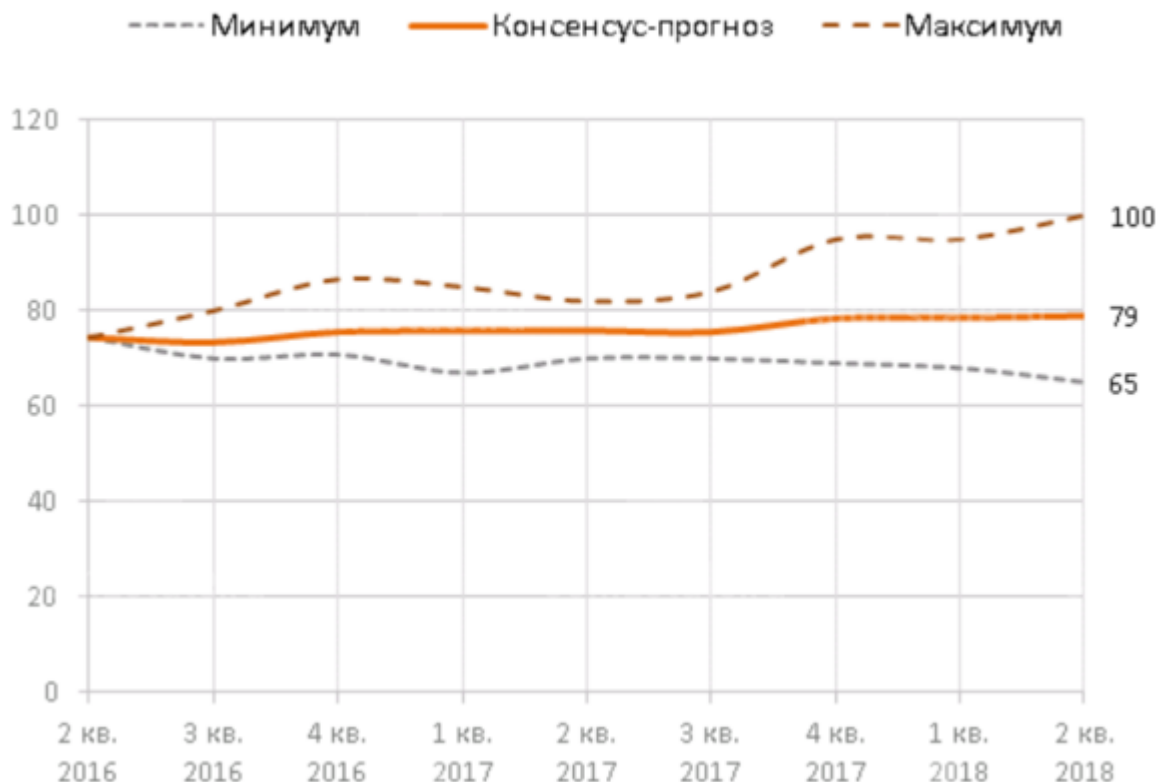


### 10. Курс рубль/доллар США

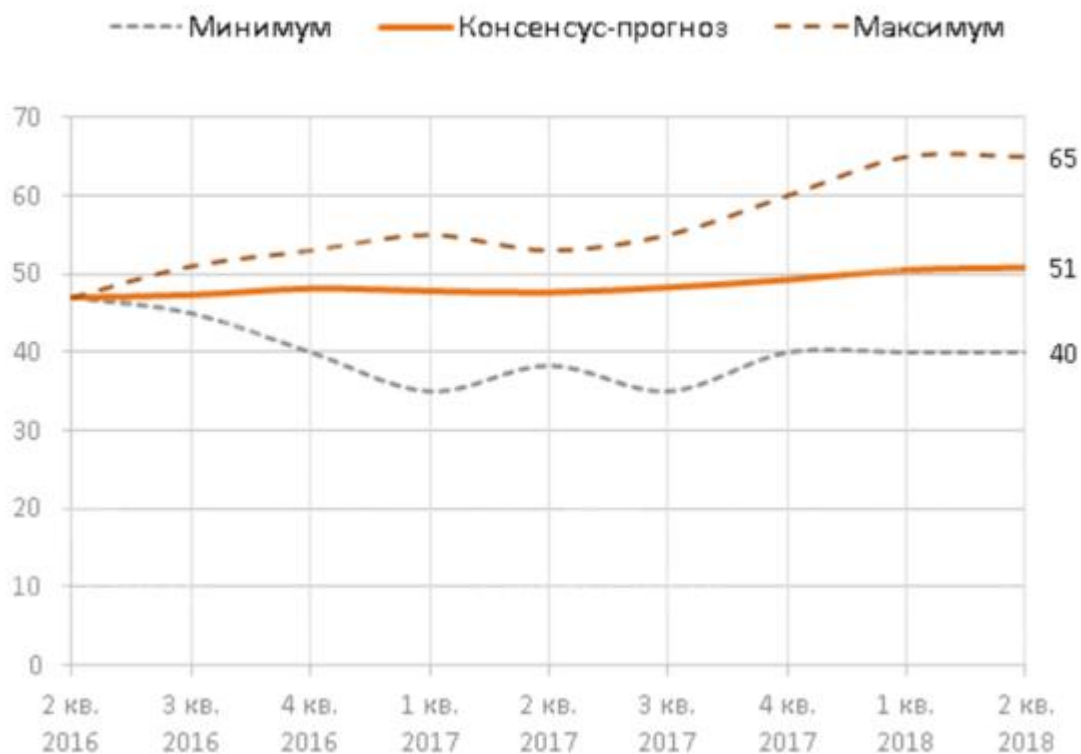




## 11. Курс рубль/евро

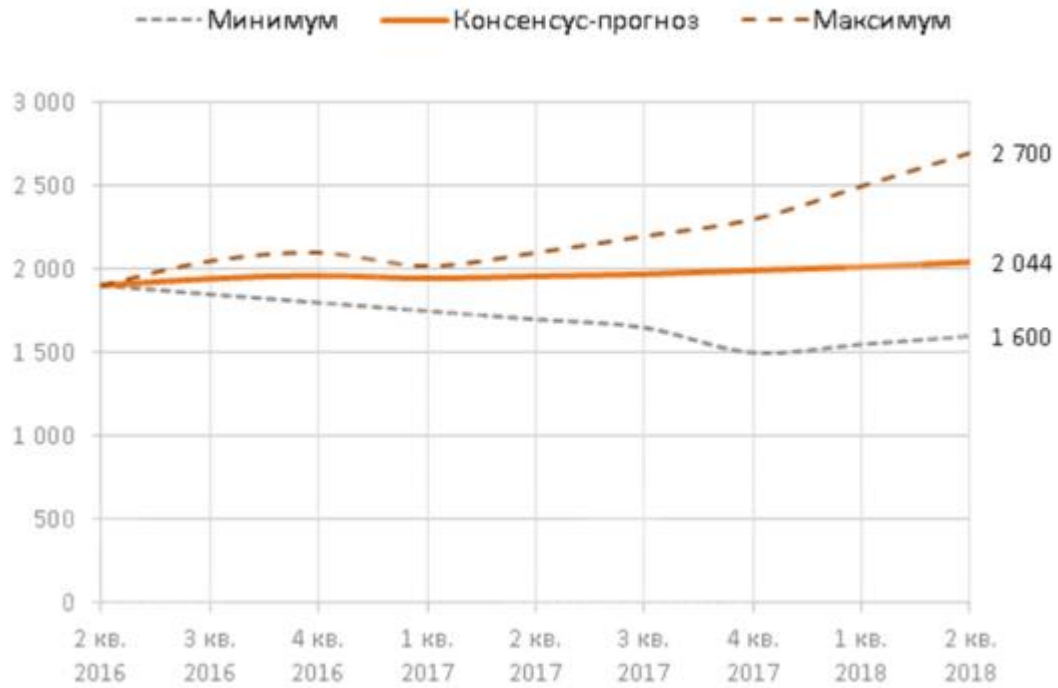


## 12. Цена барреля нефти Brent, дол.

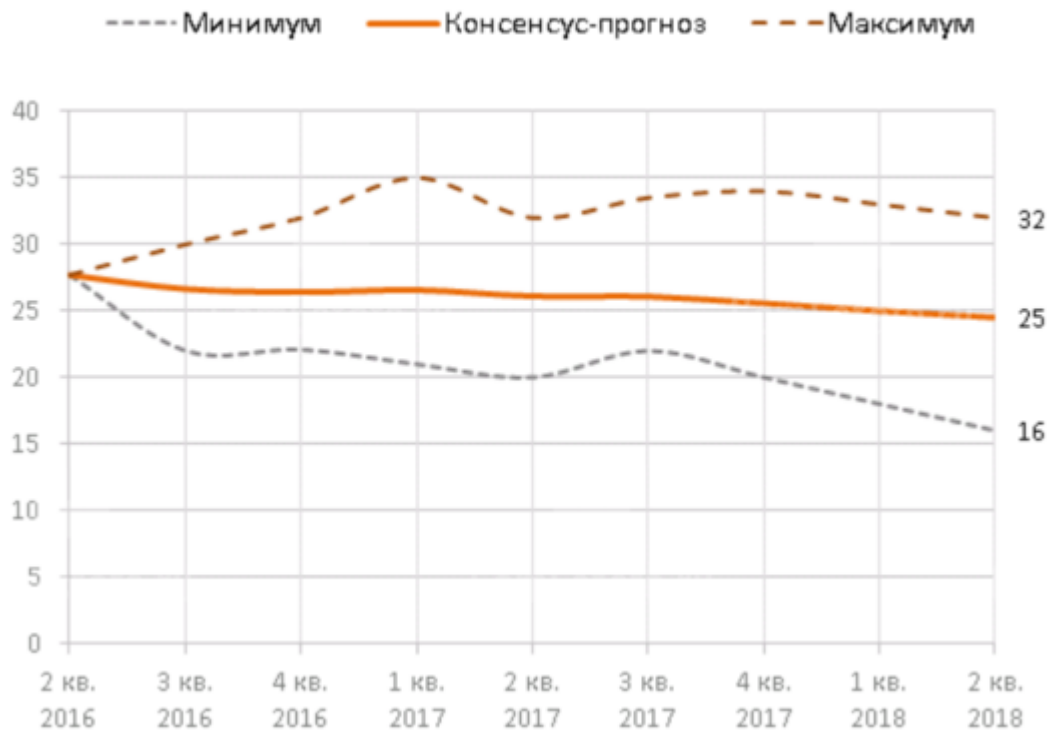




### 13. Индекс ММВБ

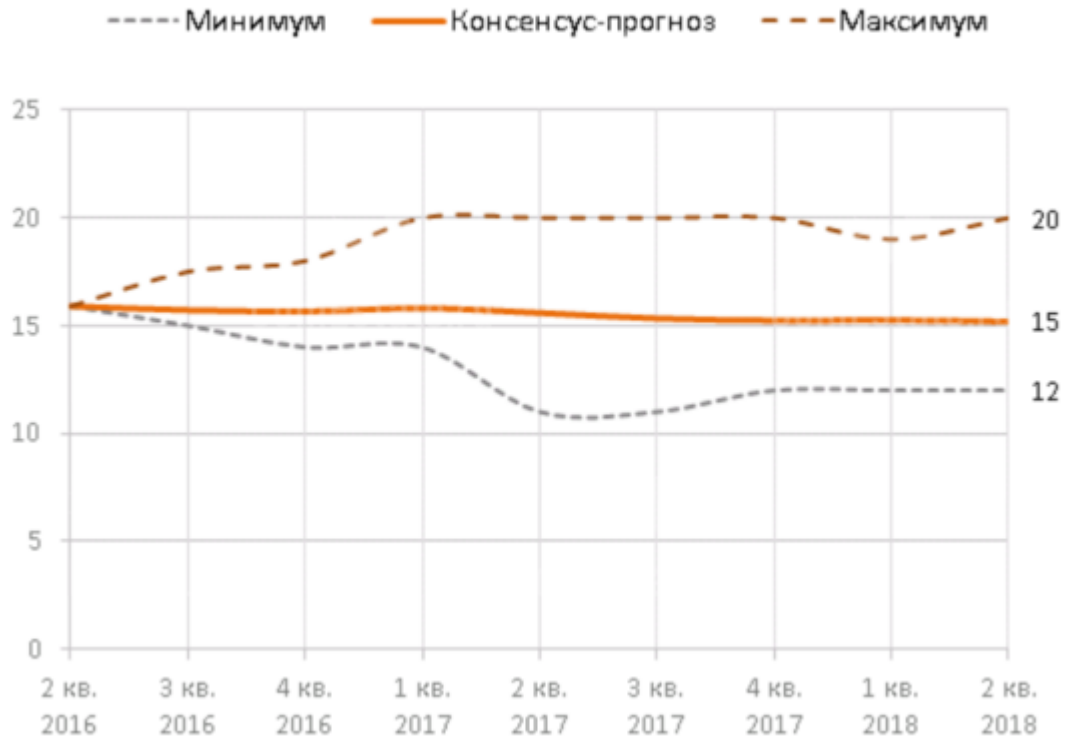


### 14. Уровень вакантных площадей офисов класса А, %

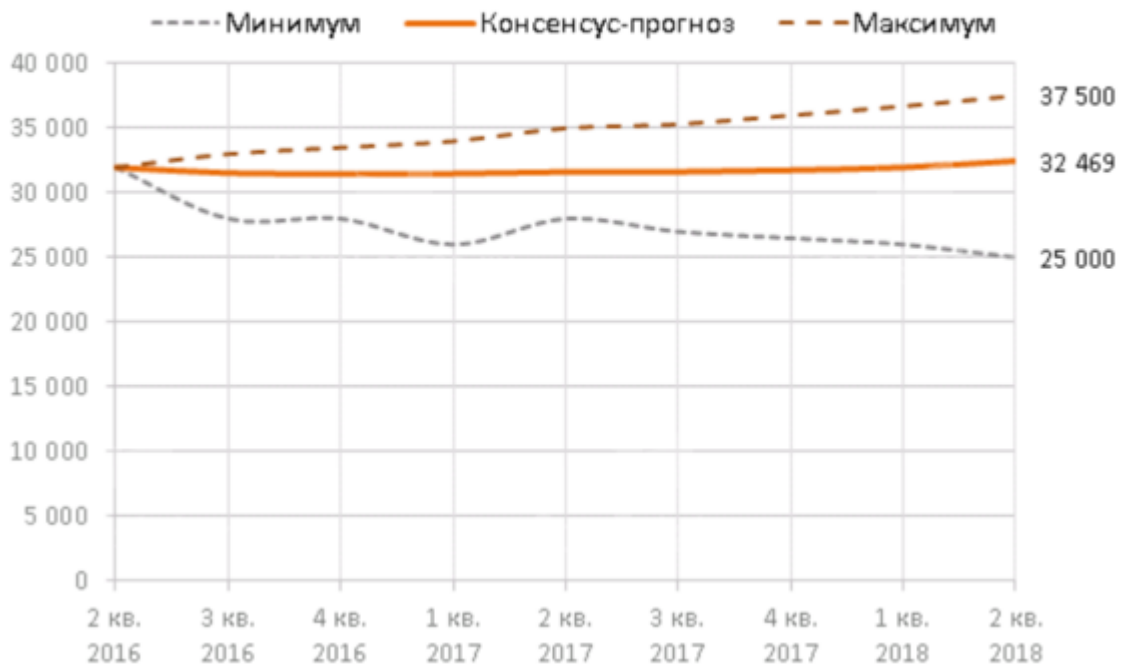




### 15. Уровень вакантных площадей офисов класса В, %

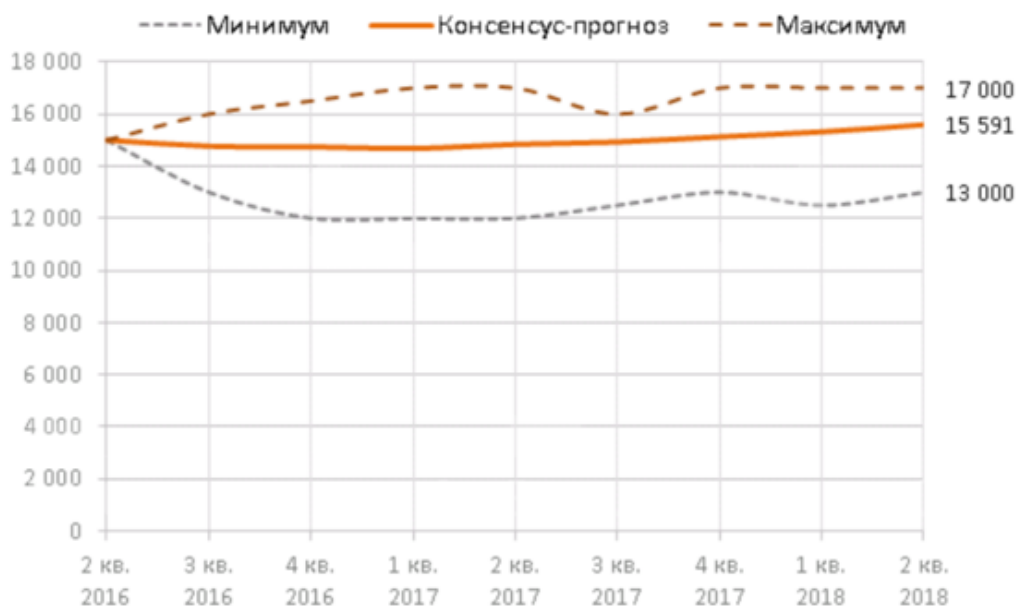


### 16. Средняя ставка аренды на офисы класса А (без НДС и операционных расходов), руб./кв.м/год





### 17. Средняя ставка аренды на офисы класса В (без НДС и операционных расходов), руб./кв.м/год



[http://comestate.ru/analytics/konsensusprognoz\\_chojdet\\_rynok\\_vo\\_vtorom\\_kvartale\\_2017\\_i\\_2018\\_godov](http://comestate.ru/analytics/konsensusprognoz_chojdet_rynok_vo_vtorom_kvartale_2017_i_2018_godov)

## 4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА.

Объем незавершенного строительства по состоянию на 1 января 2017 года составил порядка 2,2 триллиона рублей, сообщила председатель Счетной палаты (СП) РФ Татьяна Голикова на заседании комитета Госдумы по бюджету и налогам.

"По итогам 2016 года введено в эксплуатацию 244 из 443 (объектов — ред.), которые планировались к вводу, это 55,1%. Кроме того, объем незавершенного строительства на 1 января 2017 года составил порядка 2,2 триллиона рублей. И количество объектов, которые находятся в незавершенном строительстве, по данным правительства, составляют 12 тысяч объектов, на 1 января их было 10,7 тысячи", — сказала она.

"Почему это происходит? С одной стороны, это накопленные проблемы, ими долгое время не занимались. С другой стороны — на протяжении уже ряда лет, несмотря на выделяемые финансовые ресурсы, неввод объектов в установленные сроки, перенос на другой период времени или вообще прекращение финансирования по непонятным для нас причинам", — пояснила Голикова.

Глава СП также напомнила, что в феврале 2016 года был принят план инвентаризации незавершенного строительства, однако, по ее оценке, значимых улучшений в этой сфере не происходит. Согласно этому плану, с 2017 года должна была начать функционирование информационная система, содержащая полную информацию об объектах незавершенного строительства.

<https://riarealty.ru/news/20170615/408672032.html>



## 4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ В 2017 ГОДУ.

Количество незавершенных объектов долевого строительства в России стало меньше на 102 за последний месяц, рассказал в среду замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин. Как отметил Стасишин, достройка объектов ускорилась в том числе благодаря последнему поручению президента, которое устанавливает личную ответственность губернатора и планы графиков, которые они должны предоставить в Минстрой к 1 августа 2017 года. По его словам, наибольшая динамика зафиксирована по Сибирскому округу, на который приходится примерно треть недавно завершенных объектов.

Ранее правительство РФ рекомендовало главам регионов ежеквартально представлять в Минстрой информацию по решению проблем пострадавших дольщиков. Губернаторам рекомендовано утвердить до 1 августа 2017 года региональные планы-графики, а также ежеквартально, до 5 числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в Минстрой России актуализированный региональный план-график и информацию о ходе его реализации.

<http://stroy.expert/news/minstroj-cislo-problemnyh-obektov-umensilos-na-102-za-poslednij-mesac>

Количество объектов незавершенного строительства, так называемых долгостроев, в столице с начала 2017 года сократилось на 17 объектов, сообщил председатель Мосгосстройнадзора Олег Антосенко.

Так, четыре объекта из перечня долгостроев уже введены в эксплуатацию. Среди них многоэтажный гараж-стоянка на Старобитцевской ул., мкр. 4Б на юго-западе столицы, а также три объекта в Центральном округе.

На пяти долгостроях возобновили строительно-монтажные работы. Это медицинско-оздоровительный комплекс и парковка с гостинично-офисным зданием и апартаментами в ММДЦ «Москва-Сити», гостиничный комплекс на севере Москвы, автомойка в Северо-Западном округе, многофункциональный торгово-административный комплекс и учебно-административный корпус Московской финансово-юридической академии (МФЮА) на юго-западе столицы.

Еще один объект по адресу 1-й Дорожный пр. вл. 6А (ЮАО) отнесен к самовольному строительству. Его дальнейшая судьба будет рассмотрена комиссией по самостроям.

Строительство по остальным адресам застройщик не начинал. В связи с этим решено освободить площадки.

«В начале 2011 года в городе насчитывалось 669 долгостроев, сегодня - 272 объекта», - пояснил О. Антосенко.

Он подчеркнул, что среди долгостроев преобладают инвестиционные проекты. Их - 135, 35 объектов находятся в компетенции федеральных властей, 102 – стройки по городскому заказу.

Напомним, по поручению заместителя мэра Москвы по градостроительной политике и строительству Марата Хуснуллина в Стройкомплексе столицы создана оперативная группа по сокращению объектов долгостроя. <https://stroi.mos.ru/news/moskva-izbavilas-ieshchie-ot-17-dolghostroiev-v-etom-ghodu>

<https://stroi.mos.ru/news/moskva-izbavilas-ieshchie-ot-17-dolghostroiev-v-etom-ghodu?from=cl>



## ГЛАВА № 5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### ОБЗОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно Закона РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.



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

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, окончательная стоимость недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее объективно отражает стоимость оцениваемого объекта.

#### Подходы оценки.

**Оценка** рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, произведена в соответствие с требованиями существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.

**В процессе оценки** были последовательно применены все необходимые и достаточные, предусмотренные законодательством подходы к оценке:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298



- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

#### **-Затратный подход.**

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить, с точки зрения затрат, объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)").

Данный подход реализован в рамках настоящей оценки.

#### **-Сравнительный подход.**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;





б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)").

Данный подход не был реализован в рамках настоящей оценки, в связи с невозможностью его использования.

#### **-Доходный подход.**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)").

Данный подход не был реализован в рамках настоящей оценки, в связи с невозможностью объекта оценки генерировать денежные потоки.

#### **Согласование результатов.**

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.



При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

(Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)").

Величина рыночной стоимости объекта оценки определена путем согласования результатов, полученных в процессе использования каждого отдельного подхода к оценке. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании аналитического исследования рынка, широкой базы данных, личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Расчетная база построена в соответствии со стандартами оценочной деятельности на основе общеупотребимых методик.

#### **Методы оценки**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)").

### **ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.**

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.



Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Важное преимущество применения затратного подхода состоит в его пригодности для оценки на малоактивных рынках в условиях недостаточности информации о сделках купли-продажи. Такая ситуация в настоящее время является весьма характерной для сегмента объектов незавершенного строительства.

Для объектов недвижимости с низкой степенью строительной готовности (до 50 %) определение цены рекомендуется осуществлять только по затратному подходу, который включает в себя определение сметной стоимости строительно-монтажных и других работ и определение стоимости прав на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства. При определении стоимости строительства используются классические методы, это может быть метод единичных расценок, учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ, сравнительных единиц. Практикующие оценщики для этих целей как правило используют такие сборники как Ко-Инвест или УПВС.

Для расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости в ценах 1969, был выбран метод определения стоимости строительства с использованием УПВС.

<http://pandia.ru/text/80/077/8019.php>

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах базисного периода.

Укрупненные показатели стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м<sup>3</sup> строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м<sup>2</sup> площади стенда, 1 м<sup>2</sup> фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

При проведении данной работы оценщик осуществлял подбор соответствующего показателя по сборнику в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания, материала фундамента, стен, перекрытий, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.



Список сборников > Сборник № 26. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания

### ОТДЕЛ III. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ.

Анна М. Миллер  
Оценка драгоценных камней и ювелирных изделий

Гордон В. Смит  
Оценка товарных знаков

Роберт Ф. Райлли • Роберт П. Швайс  
Оценка бизнеса – опыт профессионалов

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ ДВУХЭТАЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ  
 Характеристика  
 Фундаменты бутобетонные ленточные. Стены кирпичные. Перегородки из гипсобетонных плит. Перекрытия железобетонные. Кровля по деревянным стропилам. Полы дощатые или паркетные. Здания оборудованы печным отоплением, канализацией (лофт-клозеты), электроосвещением, радио и телефоном. Группа капитальности I.

Восстановительная стоимость 1 м<sup>3</sup> здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания до 10000 м <sup>3</sup>	
	вид внутренней отделки	
	простая	повышенная
	а	б
1	19,1	20,4
2	20,2	21,6
3	21,4	22,9
4	22,5	24,1
5	23,8	25,4
6	38,2	40,8
7	46,7	49,9
8	49,6	53
9	53,4	57,1

Примечание 1.  
 В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

Вид внутреннего благоустройства	а	б
Электроосвещение	2,4	2,2
Радио	0,5	0,4
Телефон	0,8	0,7
Печное отопление	4,7	4,2

Примечание 2.  
 При наличии других разновидностей благоустройства стоимость последних определять в следующих размерах:

центрального отопления	4,1 %
------------------------	-------

<http://upvs.kwinto.ru/>

Так как в процессе оценки было достигнуто совпадение и соответствие технических характеристик стоимость 1 м<sup>3</sup> оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости 1 м<sup>3</sup> здания по сборнику с учетом капитального и климатического района.

Подробный порядок применения сборников УПВС для оценки восстановительной стоимости (стоимости строительства) описывается в самих сборниках.

Полученная в результате величина представляет собой восстановительную стоимость оцениваемого объекта на соответствующий базисный период.

Для ее приведения к восстановительной стоимости на дату оценки необходимо выполнить следующую последовательность операций:

- 1) перейти путем индексации от цен базисного периода 1969 года, к ценам на 01.01.84 г.
- 2) перейти путем индексации от цен на 01.01.84г. к ценам на дату оценки.

Изложенную последовательность можно представить в виде формулы:

$$ПВС = C_{упвс} \times V_{зд} \times I_1 \times K_k \times I_2 \times I_3 \times \Pi, \text{ где}$$

ПВС – полная восстановительная стоимость на дату оценки;

C<sub>упвс</sub> – стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969 года определяется по соответствующему сборнику УПВС

V<sub>зд</sub> – строительный объем объекта недвижимости, м<sup>3</sup>, м<sup>2</sup>, п.м.

I<sub>1</sub> – индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 года.

K<sub>k</sub> – поправочный территориальный коэффициент для Москвы.

I<sub>2</sub> – индекс изменения стоимости строительства с 1984 года на дату оценки без НДС



I<sub>3</sub> - величина НДС – на данном этапе не учитывалась (будет учтена в итоговом расчете);  
П - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора - на данном этапе не учитывался (будет учтен в итоговом расчете).

В настоящем отчете затраты на создание Объекта (восстановительная стоимость объекта) были рассчитаны согласно УПВС.

Кк – климатический коэффициент определялся по технической части к сборнику.

В сборнике даны стоимости для II климатического района. Восстановительные стоимости зданий, расположенных в других климатических районах, в сборнике не приводятся и определяются путем применения к восстановительным стоимостям по II климатическому району. Так как Москва относится ко II климатическому району, данная поправка отсутствует.

Кт – территориальный коэффициент, определялся по Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94. Равен 1,0.

Ко - поправка на объем/площадь рассчитывалась по техническим частям к соответствующим сборникам УПВС.

Детальные данные об объекте оценки представлены в таблице.

Таблице

	Объекты недвижимого имущества (Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения).	Общая площадь объекта оценки, выраженная в кв. метрах	Площадь отдельных составляющих объекта оценки (отдельных этажей), выраженная в кв. метрах	Высота отдельных составляющих объекта оценки (отдельных этажей), выраженная в метрах	Общий строительный объем объекта оценки, выраженный в куб. метрах.
	Источник информации	Данные технического плана помещения	Данные технического плана помещения	Данные технического плана помещения	Данные технического плана помещения
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	9216,1 кв.м.			
2.			1-й этаж - 2674,1 кв.м.	3,56 м.	9 519,80 куб.м.
3.			1-й этаж - 2929,5 кв.м.	3,8 м.	11 132,10 куб.м.
4.			1-й этаж - 1815,9 кв.м.	3,7 м.	6 718,83 куб.м.
5.			1-й этаж - 1796,6 кв.м.	3,7 м.	6 647,42 куб.м.
	Общий строительный объем объекта оценки, выраженный в куб. метрах.				34 018,15 куб.м.



Полученные данные приводятся.

Экспликация к поэтажному плану помещения										
г. Москва, ул. Нагатинская, д.16										
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площадь			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогат. ел.зд.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	X	31	Торговая секция		956,3	956,3		3,56	
A	1	X	31a1	Холл лифтовой		16,0	16,0		3,56	
A	1	X	31a10	Торговая секция		22,6	22,6		3,56	
A	1	X	31a11	Торговая секция		21,7	21,7		3,56	
A	1	X	31a12	Торговая секция		23,1	23,1		3,56	
A	1	X	31a13	Торговая секция		20,9	20,9		3,56	
A	1	X	31a14	Торговая секция		20,5	20,5		3,56	
A	1	X	31a15	Торговая секция		23,5	23,5		3,56	
A	1	X	31a16	Торговая секция		37,0	37,0		3,56	
A	1	X	31a17	Торговая секция		39,8	39,8		3,56	
A	1	X	31a18	Торговая секция		28,2	28,2		3,56	
A	1	X	31a19	Атриум		76,6		76,6	3,56	
A	1	X	31a2	Лестничная клетка		21,9		21,9	3,56	
A	1	X	31a20	Торговая секция		17,3	17,3		3,56	
A	1	X	31a21	Торговая секция		16,2	16,2		3,56	
A	1	X	31a22	Торговая секция		18,7	18,7		3,56	
A	1	X	31a23	Торговая секция		16,9	16,9		3,56	
A	1	X	31a24	Торговая секция		17,2	17,2		3,56	
A	1	X	31a25	Торговая секция		17,5	17,5		3,56	
A	1	X	31a26	Торговая секция		34,0	34,0		3,56	
A	1	X	31a27	Торговая секция		34,2	34,2		3,56	
A	1	X	31a28	Торговая секция		38,9	38,9		3,56	
A	1	X	31a29	Торговая секция		30,8	30,8		3,56	
A	1	X	31a30	Торговая секция		30,6	30,6		3,56	
A	1	X	31a31	Торговая секция		38,7	38,7		3,56	
A	1	X	31a32	Торговая секция		18,6	18,6		3,56	
A	1	X	31a33	Торговая секция		17,6	17,6		3,56	
A	1	X	31a34	Торговая секция		18,4	18,4		3,56	
A	1	X	31a35	Торговая секция		19,6	19,6		3,56	
A	1	X	31a36	Торговая секция		17,2	17,2		3,56	
A	1	X	31a37	Торговая секция		18,3	18,3		3,56	
A	1	X	31a38	Торговая секция		78,8	78,8		3,56	
A	1	X	31a39	Торговая секция		25,0	25,0		3,56	
A	1	X	31a40	Торговая секция		22,2	22,2		3,56	
A	1	X	31a41	Галерея-молл		65,2		65,2	3,56	
A	1	X	31a42	Галерея-молл		184,5		184,5	3,56	
A	1	X	31a43	Галерея-молл		295,5		295,5	3,56	
A	1	X	31a7	Торговая секция		29,1	29,1		3,56	
A	1	X	31a8	Торговая секция		41,3	41,3		3,56	
A	1	X	31a9	Торговая секция		38,4	38,4		3,56	
A	1	X	32a6	Торговая секция		165,3	165,3		3,56	
					Итого по помещению X:	2674,1	2030,4	643,7		
					Итого по этажу 1:	2674,1	2030,4	643,7		
A	2	XXX	1	Торговая секция		798,4	798,4		3,80	
A	2	XXX	2	Торговая секция		20,4	20,4		3,80	
A	2	XXX	3	Торговая секция		20,3	20,3		3,80	
A	2	XXX	4	Торговая секция		20,2	20,2		3,80	
A	2	XXX	5	Торговая секция		20,4	20,4		3,80	
A	2	XXX	6	Торговая секция		50,6	50,6		3,80	
A	2	XXX	7	Торговая секция		66,2	66,2		3,80	
A	2	XXX	8	Торговая секция		26,8	26,8		3,80	
A	2	XXX	9	Торговая секция		16,2	16,2		3,80	
A	2	XXX	10	Торговая секция		35,0	35,0		3,80	
A	2	XXX	11	Торговая секция		26,4	26,4		3,80	
A	2	XXX	12	Торговая секция		56,4	56,4		3,80	
A	2	XXX	13	Торговая секция		37,9	37,9		3,80	
A	2	XXX	14	Торговая секция		38,3	38,3		3,80	
A	2	XXX	15	Торговая секция		32,4	32,4		3,80	
A	2	XXX	16	Торговая секция		30,6	30,6		3,80	
A	2	XXX	17	Торговая секция		23,4	23,4		3,80	
A	2	XXX	18	Торговая секция		22,1	22,1		3,80	
A	2	XXX	19	Торговая секция		24,1	24,1		3,80	
A	2	XXX	20	Торговая секция		22,7	22,7		3,80	
A	2	XXX	21	Торговая секция		25,7	25,7		3,80	
A	2	XXX	22	Торговая секция		24,4	24,4		3,80	
A	2	XXX	23	Торговая секция		23,9	23,9		3,80	
A	2	XXX	24	Торговая секция		23,4	23,4		3,80	
A	2	XXX	25	Торговая секция		24,0	24,0		3,80	



A	2	XXX	26	Торговая секция		22,6	22,6		3,80
A	2	XXX	27	Торговая секция		24,1	24,1		3,80
A	2	XXX	28	Торговая секция		23,1	23,1		3,80
A	2	XXX	29	Торговая секция		37,6	37,6		3,80
A	2	XXX	30	Торговая секция		34,4	34,4		3,80
A	2	XXX	31	Торговая секция		79,3	79,3		3,80
A	2	XXX	32	Торговая секция		44,3	44,3		3,80
A	2	XXX	33	Торговая секция		24,2	24,2		3,80
A	2	XXX	34	Торговая секция		25,3	25,3		3,80
A	2	XXX	35	Торговая секция		24,0	24,0		3,80
A	2	XXX	36	Торговая секция		51,5	51,5		3,80
A	2	XXX	37	Торговая секция		57,8	57,8		3,80
A	2	XXX	38	Галерея-молл		102,8		102,8	3,80
A	2	XXX	39	Галерея-молл		262,8		262,8	3,80
A	2	XXX	40	Галерея-молл		43,2		43,2	3,80
A	2	XXX	41	Галерея-молл		249,4		249,4	3,80
A	2	XXX	42	Атриум		71,5		71,5	3,80
A	2	XXX	43	Галерея-молл		130,2		130,2	3,80
A	2	XXX	44	Лестничная клетка		21,7		21,7	3,80
A	2	XXX	45	Холл лифтовой		16,1		16,1	3,80
A	2	XXX	46	Торговая секция		19,8	19,8		3,80
A	2	XXX	47	Торговая секция		20,0	20,0		3,80
A	2	XXX	48	Торговая секция		33,6	33,6		3,80
				Итого по помещению XXX:		2929,5	2031,8	897,7	
				Итого по этажу 2:		2929,5	2031,8	897,7	
A	3	XXXII	1	Офисное помещение		134,7	134,7		3,70
A	3	XXXII	2	Офисное помещение		69,5	69,5		3,70
A	3	XXXII	3	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	3	XXXII	4	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	3	XXXII	5	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	3	XXXII	6	Офисное помещение		60,7	60,7		3,70
A	3	XXXII	7	Офисное помещение		77,7	77,7		3,70
A	3	XXXII	8	Офисное помещение		57,6	57,6		3,70
A	3	XXXII	9	Офисное помещение		45,7	45,7		3,70
A	3	XXXII	10	Офисное помещение		62,0	62,0		3,70
A	3	XXXII	11	Офисное помещение		48,4	48,4		3,70
A	3	XXXII	12	Офисное помещение		28,1	28,1		3,70
A	3	XXXII	13	Офисное помещение		78,9	78,9		3,70
A	3	XXXII	14	Офисное помещение		55,1	55,1		3,70
A	3	XXXII	15	Офисное помещение		75,3	75,3		3,70
A	3	XXXII	16	Офисное помещение		90,7	90,7		3,70
A	3	XXXII	17	Офисное помещение		135,5	135,5		3,70
A	3	XXXII	18	Офисное помещение		66,7	66,7		3,70
A	3	XXXII	19	Офисное помещение		66,7	66,7		3,70
A	3	XXXII	20	Офисное помещение		135,8	135,8		3,70
A	3	XXXII	21	Офисное помещение		59,3	59,3		3,70
A	3	XXXII	22	Санузел		13,7		13,7	3,70
A	3	XXXII	23	Санузел		13,6		13,6	3,70
A	3	XXXII	24	Лестничная клетка		19,6		19,6	3,70
A	3	XXXII	25	Коридор		103,8		103,8	3,70
A	3	XXXII	26	Коридор		103,8		103,8	3,70
A	3	XXXII	27	Коридор		8,1		8,1	3,70
				Итого по помещению XXXII:		1815,9	1553,3	262,6	
				Итого по этажу 3:		1815,9	1553,3	262,6	
A	4	XXXIV	1	Офисное помещение		57,6	57,6		3,70
A	4	XXXIV	2	Офисное помещение		77,7	77,7		3,70
A	4	XXXIV	3	Офисное помещение		60,7	60,7		3,70
A	4	XXXIV	4	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	4	XXXIV	5	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	4	XXXIV	6	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	4	XXXIV	7	Офисное помещение		69,5	69,5		3,70
A	4	XXXIV	8	Офисное помещение		134,7	134,7		3,70
A	4	XXXIV	9	Офисное помещение		75,3	75,3		3,70
A	4	XXXIV	10	Офисное помещение		55,2	55,2		3,70
A	4	XXXIV	11	Офисное помещение		78,9	78,9		3,70
A	4	XXXIV	12	Офисное помещение		28,1	28,1		3,70
A	4	XXXIV	13	Офисное помещение		48,4	48,4		3,70
A	4	XXXIV	14	Офисное помещение		62,0	62,0		3,70
A	4	XXXIV	15	Офисное помещение		45,9	45,9		3,70
A	4	XXXIV	16	Офисное помещение		100,8	100,8		3,70
A	4	XXXIV	17	Офисное помещение		136,6	136,6		3,70
A	4	XXXIV	18	Офисное помещение		136,5	136,5		3,70
A	4	XXXIV	19	Офисное помещение		160,5	160,5		3,70
A	4	XXXIV	20	Санузел		13,6		13,6	3,70
A	4	XXXIV	21	Санузел		13,9		13,9	3,70
A	4	XXXIV	22	Лестничная клетка		19,6		19,6	3,70
A	4	XXXIV	23	Коридор		103,8		103,8	3,70
A	4	XXXIV	24	Коридор		104,3		104,3	3,70
A	4	XXXIV	25	Коридор		8,1		8,1	3,70
				Итого по помещению XXXIV:		1796,6	1533,3	263,3	
				Итого по этажу 4:		1796,6	1533,3	263,3	
				Всего по помещению:		9216,1	7148,8	2067,3	

В процессе оценки были использованы соответствующие сборники УПВС.



Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

	Объекты недвижимого имущества (Здания и сооружения).	Наименование сборника УПВС. Таблица сборника УПВС (Сборник УПВС №, таблица сборника УПВС №).
1	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	Затратный подход Сборник № 26. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания. ОТДЕЛ III. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ. ОТДЕЛ III. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ Характеристика Фундаменты бутобетонные ленточные. Стены кирпичные. Перегородки из гипсобетонных плит. Перекрытия железобетонные. Кровля по деревянным стропилам. Полы дощатые или паркетные. Здания оборудованы печным отоплением, канализацией (люфт-клозеты), электроосвещением, радио и телефоном. Группа капитальности I. Таблица 52 <a href="http://upvs.kwinto.ru">http://upvs.kwinto.ru</a>

Таблица определения полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах 1969 года без учета прибыли предпринимателя и НДС.

Таблица

№	Наименование объекта оценки	Общая площадь объекта в кв.м.	Общий строительный объем объекта оценки, выраженный в куб. метрах.	Сборник УПВС Таблица сборника	Восстановительная стоимость единицы измерителя в ценах 1969 года, в рублях	Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 года, в рублях
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	9216,1 кв.м.	34 018,15 куб.м.	Затратный подход Сборник № 26. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания. ОТДЕЛ III. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ. ОТДЕЛ III. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ Характеристика Фундаменты бутобетонные ленточные. Стены кирпичные. Перегородки из гипсобетонных плит. Перекрытия железобетонные. Кровля по деревянным стропилам. Полы дощатые или паркетные. Здания оборудованы печным отоплением, канализацией (люфт-клозеты), электроосвещением, радио и телефоном. Группа капитальности I. Таблица 52 <a href="http://upvs.kwinto.ru">http://upvs.kwinto.ru</a>	20,4	693 970,26

На следующем этапе исследования была определена, величина полной восстановительной стоимости в ценах 1984 года.

№	Наименование объекта оценки	Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 года, в рублях	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1969 года к уровню 1984 года составляет 1,17
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1,	693 970,26	811 945,20



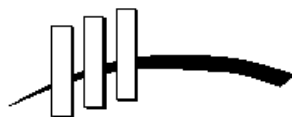


помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.		
---	--	--

Затем цены были пересчитаны на текущую дату на основании Письма Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 апреля 2017 г. № КЦ/2017-04ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июнь/июль 2017 года"  
<http://www.ocenchik.ru/docs/2935-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-june17.html>

цена | [www.ocenchik.ru/docs/2935-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-june17.html](http://www.ocenchik.ru/docs/2935-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-june17.html)

ИнвестКонсалт-спе: Написать NR2.RU: © NR2 Не: Новости спорта, Спорт NEWSru.com :: Самь: Авторизация | Почт: [Оставить комментарий](#) | [Читайте комментарии](#)



### Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 июня 2017 г. № КЦ/2017-06ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июль 2017 года"

1. В целях ориентировки участников инвестиционно-строительного процесса в строительстве на территории Российской Федерации, Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на июль 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Приложение).
2. Индексы (в зависимости от использованной сметно-нормативной базы) применяются:
  - к сметной стоимости на 01.01.2000 г., определенной по новым Федеральным единичным расценкам (ФЕР-2001, ФЕРм-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРп-2001) - строка 1;
  - к сметной стоимости 1984 года - для объектов, имеющих утвержденную сметную документацию в ценах 1984 года, составленную по местным сборникам ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 - строка 2.
3. Территориальные индексы предназначены для составления инвесторских смет, формирования предложений между заказчиками и подрядчиками о цене строительства, планирования и укрупненного расчета инвестиций на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиками и подрядчиками по всему комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контрактов).
4. Для более точного определения сметной стоимости и уровня цен на строительную продукцию в конкретном регионе рекомендуется использовать индексные показатели, формируемые на местах органами, ответственными за ценообразование в строительстве.
5. Расчеты за выполненные работы рекомендуется производить с применением индексов к отдельным элементам прямых затрат (графы 3, 4 и 5) к стоимости соответствующих видов работ с последующим начислением накладных расходов и сметной прибыли по текущим нормативам. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант, обеспечивающий правильное отражение структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.
6. Координационным центром выпускаются [индексы пересчета сметной стоимости строительства](#) к базисным ценам 1984 (для местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87) и 2000 гг. (для ФЕР-2001 и местных ТЕР-2001), дифференцированные по видам строительства, объектам, видам и комплексам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ.

Генеральный директор Центра  
П.В. Горячкин

<http://www.ocenchik.ru/docs/2935-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-june17.html>

На основании имеющейся информации, была определена величина стоимости объекта оценки в ценах июня / июля 2017 года.

Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на июль / июль 2017 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция



Приложение к [письму КЦЦС](#)  
 от 14.06.2017 г. № КЦ/2017-6ти

**РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИНДЕКСЫ  
 ПЕРЕСЧЕТА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА К БАЗИСНЫМ ЦЕНАМ 1984 И  
 2000 ГГ. НА ИЮНЬ 2017 ГОДА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ И РЕГИОНАМ РОССИЙСКОЙ  
 ФЕДЕРАЦИИ  
 (ДЛЯ ИНДЕКСАЦИИ ФЕР-2001, ФЕРР-2001 И ФЕРМ-2001 И МЕСТНЫХ ЕРЕР-84 И ВРЕР-87  
 В ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ ЦЕН РЕГИОНА)**

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты:			
		к элементам прямых затрат (без НДС)			к общей стоимости СМР (без НДС)
		оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	
1	2	3	4	5	6
1	Центральный федеральный округ, в среднем	20,566	12,468	6,871	10,108
		316,43	256,86	163,97	189,72
18	г. Москва	25,531	15,346	9,104	12,988
		375,06	262,15	191,00	219,86

<http://www.ocenchik.ru/docs/2935-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-june17.html>

№	Регион	оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	к общей стоимости СМР (без НДС)
14	Тамбовская область	265,51	243,62	163,97	181,21
14	Тамбовская область	18,439	12,057	6,442	9,343
		265,51	254,21	171,18	187,40
15	Тверская область	24,112	12,605	6,957	10,850
		349,16	262,15	169,37	199,18
16	Тульская область	19,857	14,798	7,730	10,808
		290,97	285,98	162,17	186,11
17	Ярославская область	21,039	12,057	6,613	9,966
		323,70	233,02	169,37	193,65
18	г. Москва	25,531	15,346	9,104	12,988
		375,06	262,15	191,00	219,86

<http://www.ocenchik.ru/docs/2935-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-june17.html>

Таблица определения полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах июня / июля 2017 года. Полученные данные приведены в таблице.

№	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах 1969 года, в руб	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1969 года к уровню 1984 года составляет 1,17	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1984 года к уровню июня / июля 2017 года составляет 218,13
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес	693 970,26	811 945,20	178 514 272,60



(местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.			
---	--	--	--

При расчете текущей стоимости строительства приведенные индексы следует применять к сметной стоимости СМР (с учетом накладных расходов и сметной прибыли) в базисном уровне.

Затем учитывается прибыль инвестора, которая может колебаться в диапазоне от 10% до 20%.

На основании данного алгоритма, используя конкретные данные каждого конкретного объекта недвижимости, можно определить восстановительную стоимость каждого отдельно взятого объекта недвижимости в рамках затратного подхода.

#### Предпринимательский доход (прибыль инвестора)

Прибыль предпринимателя у нас ассоциируется с понятиями застройщик, заказчик, девелопер, предприниматель, инвестор, и т.п.

Для организации процесса строительства в общих чертах требуется:

- определить местоположение и возможность приобретения участка земли;
- разработать инвестиционный проект (справочно: консалтинговые услуги по разработке инвестиционного проекта имеют свою прибыль);
- выбрать оптимальный вариант;
- использовать либо свои деньги, либо взять кредит, либо привлечь инвесторов "на паях" (определить линию финансирования);
- вступить в права владения или аренды земельным участком (одновременно определить разрешенные варианты застройки и выхода площадей при строительстве), при этом определяется и арендуется дополнительная вспомогательная площадь, требуемая для производства строительных работ в части расположения бытовок, складирования материалов, работы механизмов;
- заказать индивидуальный проект строительства или привязать типовой проект на местности с учетом архитектурных сервитутов, возможностей подсоединения к имеющимся инженерным сетям и грунтовых особенностей (справочно: проектировщики имеют свою прибыль, для снижения которой устраиваются тендеры);
- пройти процедуры согласования;
- найти генподрядчика - строителя, при этом зачастую устраиваются тендеры для определения генподрядчика с минимальной (или оптимально приемлемой) сметной стоимостью строительства (т.е. с минимальной прибылью застройщика);
- согласовать с генподрядчиком сметы, календарные планы, графики финансирования;
- создать дирекцию строящегося комплекса;
- начать, строительство.

В процессе строительства при необходимости заключаются договора на услуги риэлторских фирм по продаже площадей объекта недвижимости по завершению строительства (риэлторы имеют свою прибыль).

Смещение всех этих понятий ведет к общему - к прибыли предпринимателя. Наличие прибыли предпринимателя и ее величина зависят от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель (инвестор, девелопер и т.п.).



Таким образом, прибыль предпринимателя (ПП) - отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта, который включает в себя - затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный со строительством риск.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

$ПП = \Sigma(R) + R \text{ безриск,}$

- ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;
- $\Sigma(R)$  - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;
- R безрисковая – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является ставка рефинансирования ЦБ РФ, составляющая на дату оценки по данным ЦБ РФ 9,00%. (Значение ставки рефинансирования с 19 июня 2017 г. - по 15 сентября 2017 года.)

<https://bankirsha.com/all-rates-of-refunding-of-the-central-bank-with-1992.html>

Банкирша.com Статьи Ответы на вопросы Новости

поиск по сайту Рубрикатор Нормативы

Ставка рефинансирования ЦБ РФ на сегодня и за все годы (с 1992 по 2017 год)

28.07.17 Банки ставка рефинансирования Центральный банк РФ

С 01.01.2016 года значение ставки рефинансирования ЦБ РФ приравнено к значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату. С 01.01.2016 самостоятельное значение ставки рефинансирования не устанавливается и на сайте Банка России не показывается.

**Ключевая ставка Банка России на сегодня составляет - 9,00%.** Очередной Совет директоров Банка России, состоявшийся 28 июля 2017 года принял решение сохранить ключевую ставку на прежнем уровне. Данная ключевая ставка будет пока действовать до 15 сентября 2017 года.

А так как после 31.12.2015 года значение ставки рефинансирования соответствует ключевой ставки и самостоятельно Банком России не устанавливается, то с 28.07.2017 года по 15.09.2017 года ставка рефинансирования тоже сохраниться на прежнем уровне - 9,00%.

Совет директоров отмечает, что инфляция остается вблизи целевого уровня, а восстановление экономической активности продолжается. При этом краткосрочные и среднесрочные инфляционные риски сохраняются. Временно приостановилось снижение инфляционных ожиданий, что было предсказуемой реакцией на динамику цен ряда товаров и услуг. Для поддержания инфляции вблизи целевого значения 4% Банк России продолжит проведение умеренно жесткой денежно-кредитной политики.

<https://bankirsha.com/all-rates-of-refunding-of-the-central-bank-with-1992.html>



Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, принимается равной 9,00%. По авторитетному мнению к.т.н. Яскевича Е.Е. (ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) общая прибыль предпринимателя может колебаться в диапазоне 10-25%.

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в таблице: Таблица

№ п/п	Факторы риска \ ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Экономические и политические факторы										
1	Общеэкономические тенденции				x						
2	Внешнеэкономическая деятельность					x					
3	Инфляция						x				
4	Инвестиции				x						
5	Доходы и сбережения населения				x						
6	Система налогообложения						x				
7	Угроза передела собственности							x			
8	Внутриполитическая стабильность					x					
9	Внешнеполитическая деятельность				x						
10	Угроза террористических актов							x			
	Количество наблюдений	0	0	0	4	2	2	2	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	0	6	2	2	4	0	0	0
	Сумма произведений	14									
	Количество факторов	10									
	Взвешенное значение	1,4%									
	Социальные и региональные факторы										
1	Социальная стабильность в стране						x				
2	Социальная обеспеченность граждан						x				
3	Тенденции развития экономики в регионе			x							
4	Социальная стабильность в регионе				x						
	Количество наблюдений	0	0	1	1	0	2	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	3	4	0	2	0	0	0	0
	Сумма произведений	9									
	Количество факторов	4									
	Взвешенное значение	2,25%									
	Предпринимательский фактор										
1	Ликвидность актива		x								
2	Уровень конкуренции в отрасли					x					
3	Инвестиционная привлекательность района			x							
4	Тенденции развития отрасли		x								
	Количество наблюдений	0	2	4	0	4	0	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	4	3	0	5	0	0	0	0	0
	Сумма произведений	13									
	Количество факторов	10									
	Взвешенное значение	1,3%									
	Фактор условий строительства										
1	Сейсмичность района							x			
2	Затопляемость, смерчи и прочие						x				
3	Климатические условия района строительства			x							
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства			x							
5	Уровень развития отрасли оборудования				x						
6	Наличие трудовых ресурсов			x							
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе					x					
8	Геологические особенности строительной площадки				x						
	Количество наблюдений	0	0	3	2	1	1	1	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	9	8	5	6	7	0	0	0
	Сумма произведений	35									



Количество факторов	8
Взвешенное значение	4,38%
Суммарный уровень риска	9,33%
Величина безрисковой ставки доходности	9,00%.

В данном случае значение прибыли предпринимателя равно 18,33%, что является наиболее объективным показателем.

Аналитическая статья официального клуба РОО [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)

На основании имеющейся информации, была определена величина стоимости объекта оценки в ценах июня / июля 2017 года, с учетом прибыли предпринимателя

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Таблица определения полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах мая/июня 2017 года с учетом прибыли предпринимателя.

№	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах 1969 года, в руб	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1969 года к уровню 1984 года составляет 1,17	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1984 года к уровню июня / июля 2017 года составляет 218,13	Стоимость объекта в ценах июня / июля 2017 года с учетом прибыли предпринимателя 18,33%
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	693 970,26	811 945,20	178 514 272,60	211 235 938,76

## НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, сумма долга НДС не облагается.

## **ИТОГИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ БЕЗ УЧЕТА СОВОКУПНОГО НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА**

На основании имеющейся информации, была определена величина стоимости объекта оценки в ценах июня / июля 2017 года, с учетом прибыли предпринимателя

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта оценки.	Величина волной восстановительной стоимости, с учетом доли в праве, выраженная в
---	------------------------------	--



		рублях
1	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	211 235 938,76

## РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА.

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа оценщики применили натурные обследования, проведенные на месте объекта оценки.

В данном случае, все объекты имеет не устранимый физический износ.

## Фотографии физического износа



Фотографии физического износа объекта оценки



Фотографии физического износа объекта оценки



Фотографии физического износа объекта оценки





Фотографии физического износа объекта оценки



Фотографии физического износа объекта оценки



Фотографии физического износа объекта оценки



Фотографии физического износа объекта оценки



Фотографии физического износа объекта оценки



Фотографии физического износа объекта оценки



Величину износа объектов незавершенного строительства рекомендовано определять с использованием метода разбиения (разбивки), предусматривающего расчет величины физического, функционального и внешнего воздействия, зависящих от срока жизни объекта и других факторов.

Специфика расчета физического износа объектов незавершенного строительства характеризуется в ускоренном устаревании конструктивных элементов. Незавершенные строительством объекты, не имеющие кровли, на которых не проводились работы по консервации, испытывают воздействие агрессивности воздушной среды и различных температурных колебаний. Пребывание незащищенных конструкций на открытом воздухе ускоряет процесс снижения их прочностных свойств.

Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

<http://pandia.ru/text/80/077/8019.php>

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиками на основании ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения», которое устанавливает состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (далее здания и объекты) по перечню согласно СНиП 2.08.02—85 независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности, конкретно главы раздела №3 «ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ», путем обследования технического состояния оцениваемого здания.

Из результатов обмерно-обследовательского метода и представленной документации, следует, что данные объекты недвижимости имеют существенную степень физического износа, оценщику были представлены документы БТИ, исходя из этого представляется возможным достаточно точно определить накопленный износ здания.

Согласно единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных Постановлением Совмина СССР от 22.10.90 г. № 1072, оцениваемые объекты недвижимости можно отнести к следующей категории, а именно: здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона.

Исходя из произведенных наблюдений и натурных исследований с применением обмерно-обследовательского метода, оценщик делает вывод о величине физического износа оцениваемых объектов, путем обследования технического состояния оцениваемых помещений, был определен физический износ.

Характеристика физического износа объекта недвижимого имущества.



Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Объекты недвижимого имущества (Здания и сооружения).	Материал фундамента и стен	Характеристика состояния параметра	Возможность текущего использования
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	Фундамент - железобетон. Тип – ленточный, свайный. Стены - ж/б, панель, кирпич. Внутренние перегородки - ж/б, панель, кирпич.	Существенные внешние деформации ж/б конструкций. Растрескивание и обрушение фундамента. Раскрошивание и обрушение отдельных фрагментов стен. Обрушение кладки.	Объект находится в состоянии незавершенного строительства. Объект имеет существенный физический износ, обусловленный естественным устареванием при отсутствии консервационных мероприятий. Кроме того имеет место существенная степень незавершенности. В связи с высокой степенью обрушений объект не может быть использован, согласно целевого назначения.

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиками на основании данных, предоставленных представителем Заказчика, эвристическим методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в следующей таблице.

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом<sup>1</sup>

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Величина физического износа, определенная опытным (эмпирическим путем) находится в доверительном диапазоне:

<sup>1</sup> Кутузов В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.



Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Величина физического износа, определенная опытным (эмпирическим путем) находится в доверительном диапазоне:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание	Удельный вес в %	Процент физического износа в % по удельному весу	Процент физического износа в % строения
	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.				
1	Фундамент	Удовлетв	12,00%	85,00%	10,20%
2	Наружные стены, перегородки, колонны	Удовлетв	30,00%	80,00%	24,00%
3	Перекрытия и покрытия	Удовлетв	16,00%	85,00%	13,60%
4	Крыша (кровля)	Удовлетв	7,00%	80,00%	5,60%
5	Полы	Удовлетв	9,00%	85,00%	7,65%
6	Проемы (Двери и окна)	Удовлетв	8,00%	80,00%	6,40%
7	Внутренняя отделка	Удовлетв	3,00%	95,00%	2,85%
8	Электро-сантехнические работы	Удовлетв	13,00%	98,00%	12,74%
9	Прочие работы	Удовлетв	2,00%	98,00%	1,96%
	Итого:		100%		85,00%

Величина физического износа конкретизирована оценщиком для каждого объекта. Порученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Объекты недвижимого имущества (Здания и сооружения).	Величина физического износа, выраженная в %
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	85%

### Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный износ был определен оценщиком равным 0%.

### Экономический (внешний) износ



Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Исходя из этого, экономический износ был определен оценщиком равным 0%.

Величина износа объекта оценки представлено в следующей формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}})$$

где:

$I$  – величина общего износа;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

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

$I_{\text{э}}$  – экономический (внешний) износ.

Исходя из данной формулы, износ объектов недвижимого имущества составляет:

Таблица

№	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах июня / июля 2017 года с учетом прибыли предпринимателя 18,33%	Величина физического износа, в %	Величина функционального износа в %	Величина экономического (внешнего) износа в %	Величина совокупного накопленного износа в %	Восстановительная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки определенная в рамках затратного подхода, с учетом совокупного износа в рублях
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	211 235 938,76	85%	0,00%	0,00%	85%	31 685 390,81



## ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Земельный участок находится в долгосрочной аренде на основании Договора о предоставлении земельного участка № М-05-002652 от 13 июля 1995 года АОЗТ «Московский завод автоагрегатов» (предыдущий собственник нежилых помещений, которые были позднее проданы двум юр.лицам: ООО «Контакт-Плюс» и ООО «ХоумСтор», оба лица в процедурах банкротства).

Аренда земельных участков на новых собственников не переоформлялась.

Согласно статье 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и не обходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Исходя из вышеизложенного, оценке подлежит рыночная стоимость только объектов недвижимости, без учета стоимости земельного участка, на котором они расположены.

## РЕЗУЛЬТАТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом совокупного износа, без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках затратного подхода составляет с учетом корректировок и округлений, по состоянию на дату оценки 25 июля 2017 года в рублях.

Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату 25 июля 2017 года определенная в рамках затратного подхода, с учетом корректировок и округлений, без учета стоимости земельного участка, выраженная в рублях
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	31 685 390,81 рублей

## ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным





характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
  - Анализ откорректированных результатов.
  - Окончательный вывод о стоимости объекта.

Исходя из требований ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход применяется в отношении объектов незавершенного строительства крайне редко. Во-первых, потому, что предложений такой недвижимости на рынке очень мало. Во-вторых, сами объекты индивидуальны, сильно отличаются между собой, а значит, провести корректное сравнение, чаще всего, бывает невозможно или крайне



затруднительно. Поэтому в данном случае предпочтительными методами являются методы затратного подхода.

<http://pandia.ru/text/80/077/8019.php>

Оценка незавершенного строительства не использует сравнительный подход, ввиду практической невозможности подобрать информацию по продажам схожих объектов незавершенного строительства на открытом рынке.

[http://arbir.ru/articles/a\\_2116.htm](http://arbir.ru/articles/a_2116.htm)

Сравнительный подход при оценке незавершенных объектов имеет крайне ограниченное применение из-за сложности расчета поправочных коэффициентов.

<http://1atoll.ru/?id=620>

Исходя из требований ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, так как оцениваемый объект является объектом недвижимого имущества (ОКС), незавершенного строительством.

Применение сравнительного подхода в данном случае, является нарушением требований Федеральных стандартов оценки, которые определяют, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик обосновывал отказ от использования сравнительного подхода, в соответствии с ФСО № 1 «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Исходя из требований ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки невозможно, в связи с тем, что рынок продаж аналогичных объектов незавершенного строительства неразвит, информация о совершенных сделках с аналогичными объектами оценки отсутствует, данные о предложениях к продаже (или покупке) аналогичных объектов отсутствуют. Таким образом, в рамках настоящего Отчета методы сравнительного подхода не применялись.

**Исходя из сказанного, на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), в данной работе оценщик посчитал некорректным использование сравнительного подхода и обоснованно отказался от применения сравнительного подхода.**

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.**

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

В рамках доходного подхода, как правило, используются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми



объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы оцениваемых объектов. Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для оценки объектов, приносящих денежные доходы неравномерные по годам, метод прямой капитализации - для объектов, приносящих равномерные и равновеликие доходы в течение года.

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. Согласно требований Федеральных стандартов оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке земельного участка;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного земельного участка в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного земельного участка генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за земельный участок;



- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

Данная информация представляется заказчиком, или определяется оценщиком исходя из представленной достоверной и проверяемой информации.

В рамках настоящей оценки подобная информация представлена не была.

В связи с банкротством ООО «ХоумСтор» (ОГРН: 1137746435507, ИНН: 7724876518), строительство объекта заморожено, строительные работы не ведутся. Консервация объекта не произведена.

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества (ОКС) незавершенный строительством, с низкой степенью завершения строительных работ. Инженерные коммуникации: (электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, теплоснабжение, вентиляция, телефония, компьютерная сеть), отсутствуют.

Данный объект, в связи с низкой степенью завершения строительных работ не способен генерировать денежные потоки и являться видом доходной (доходоприносящей) недвижимости.

Незавершенное строительство или незавершенка – это объекты недвижимости, представляющие собой недостроенные здания или не до конца возведенные сооружения, которые не готовы к эксплуатации и не способные приносить доход в существующем виде.

[http://pcbc.ru/ocenka\\_nezavershennogo\\_stroitelstva](http://pcbc.ru/ocenka_nezavershennogo_stroitelstva)

Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного объекта незавершенного строительства в будущие периоды.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным.

Оценщик обосновывал отказ от использования сравнительного подхода, в соответствии с ФСО № 1 «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Исходя из сказанного, оценщик обоснованно отказался от применения сравнительного подхода.

**В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью данных объектов недвижимости быть использованными в качестве доходной недвижимости и генерировать денежные потоки..**

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на



результаты, полученные разными подходами:

Применяя три подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Результаты расчета рыночной стоимости Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 25 июля 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 25 июля 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 25 июля 2017 года в рублях
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	31 685 390,81 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67



	ситуации на дату оценки							
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговое значение
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100%	0,00%	0,00%	100,00%
Резльтирующий вектор приоритетов			1,0	0,00	0,00	1,0

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. В рамках настоящей оценки затратный подход достаточно полно отражает стоимостные



характеристики оцениваемого объекта.

В связи с этим оценщиками затратному подходу присваивается удельный вес, равный 100%, весовой коэффициент 1,0.

Оценка недвижимости по доходному подходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным. В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования. В связи с этим оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%, весовой коэффициент 0,00.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости. По мнению оценщика, сравнительный подход употребим в условиях рынка развитого, активного рынка недвижимости, и достаточно достоверно отражает сложившийся уровень рыночных цен на недвижимость при развитом активном рынке, при пассивных рынках сравнительный подход не применим. Исходя из требований ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки невозможно, в связи с тем, что рынок продаж аналогичных объектов незавершенного строительства неразвит, информация о совершенных сделках с аналогичными объектами оценки отсутствует, данные о предложениях к продаже (или покупке) аналогичных объектов отсутствуют. Таким образом, в рамках настоящего Отчета методы сравнительного подхода не применялись. Исходя из этого, оценщик считает справедливым присвоить сравнительному подходу удельный вес, равный 0,0%, весовой коэффициент 0,00.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату 25 июля 2017 года определенная в рамках затратного подхода, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж, составляет с учетом корректировок и округлений по состоянию на 25 июля 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, с применением метода прямой капитализации, составляет с учетом корректировок и округлений по состоянию на 25 июля 2017 года в рублях
	100%	0%	0%

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 25 июля 2017 года, с учетом округлений.

Полученные данные представлены в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 25 июля 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 25 июля 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 25 июля 2017 года в рублях
	Весовые коэффициенты	1,00%	0,00	0,00
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС),	31 685 390,81 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода



незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.			
---	--	--	--

Таким образом, путем согласования результатов, была определена величина рыночной стоимости объекта оценки

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, состоянию на 25 июля 2017 года в рублях
1.	Объект недвижимого имущества (ОКС), незавершенный строительством, а именно: помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X – комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещения XXX – комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII – комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV – комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16.	31 685 390,81 рублей





## **ГЛАВА № 6. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 25 июля 2017 года.

**Величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (ОКС), незавершенного строительством, представляющего собой помещение, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004003:8115, назначение: нежилое, площадь 9216,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Нагатинская, дом. 16, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений**

**31 685 390,81 рублей**  
**(Тридцать один миллион шестьсот восемьдесят пять тысяч триста девяносто 81/100) рублей**



## ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации НП «АРМО», заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

Оценщик,  
выполнивший  
и  
подписавший  
настоящий отчет

и



Казанов Андрей  
Григорьевич

7 августа 2017 года.



## ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
2. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
3. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
6. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ» разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное)
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ НАМЕЧАЕМОЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное).
8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
9. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
  - "Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
  - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
  - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
  - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
10. Стандарты НП СРОО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
11. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

#### ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

Сведения об индивидуальном предпринимателе

КАЗАНОВ АНДРЕЙ ГРИГОРЬЕВИЧ

ОГРНИП 305770000002383

ИНН 772328753450

по состоянию на 26.07.2017

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя</b>		
1	Фамилия	КАЗАНОВ
2	Имя	АНДРЕЙ
3	Отчество	ГРИГОРЬЕВИЧ
4	Пол	мужской
5	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	305770000002383 12.01.2005
<b>Сведения о гражданстве</b>		
6	Гражданство	гражданин Российской Федерации
7	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	305770000002383 12.01.2005
<b>Сведения о регистрации индивидуального предпринимателя</b>		
8	ОГРНИП	305770000002383
9	Дата присвоения ОГРНИП	12.01.2005
10	Регистрационный номер, присвоенный до 1 января 2004 года	77-88:02535
11	Дата регистрации до 1 января 2004 года	07.07.2003
12	Наименование органа, зарегистрировавшего индивидуального предпринимателя до 1 января 2004 года	Государственное учреждение Московская регистрационная палата
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту жительства индивидуального предпринимателя</b>		
13	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
14	Адрес регистрирующего органа	125373, г.Москва, Походный проезд, домовладение 3, стр.2
15	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	305770000002383 12.01.2005
<b>Сведения об учете в налоговом органе</b>		
16	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	772328753450
17	Дата постановки на учет	12.01.2005
18	Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы № 23 по г.Москве
19	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	414774634420457 10.12.2014

Сведения с сайта ФНС России  
26.07.2017 08:45

ОГРНИП 305770000002383

Страница 1 из 4

Копия верна



Казанов А.Г.



Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
20	Регистрационный номер	087504034576
21	Дата регистрации	15.07.2003
22	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное учреждение - Главное Управление Пенсионного фонда РФ №3 по г. Москве и Московской области муниципальный район Марьино г.Москвы
23	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	417774601263760 05.06.2017
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)		
Сведения об основном виде деятельности		
24	Код и наименование вида деятельности	66.1 Деятельность вспомогательная в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения
25	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	305770000002383 12.01.2005
Сведения о дополнительных видах деятельности		
1		
26	Код и наименование вида деятельности	46.16 Деятельность агентов по оптовой торговле текстильными изделиями, одеждой, обувью, изделиями из кожи и меха
27	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	305770000002383 12.01.2005
2		
28	Код и наименование вида деятельности	47.51 Торговля розничная текстильными изделиями в специализированных магазинах
29	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	305770000002383 12.01.2005
3		
30	Код и наименование вида деятельности	68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
31	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	305770000002383 12.01.2005
4		
32	Код и наименование вида деятельности	68.31.5 Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
33	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	305770000002383 12.01.2005
5		
34	Код и наименование вида деятельности	70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
35	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	305770000002383 12.01.2005

Сведения с сайта ФНС России  
26.07.2017 08:45

ОГРИП 305770000002383

Страница 2 из 4

Копия верна



Казанов А.Г.



6		
36	Код и наименование вида деятельности	82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки
37	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	305770000002383 12.01.2005
Сведения о записях, внесенных в ЕГРИП		
1		
38	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	305770000002383 12.01.2005
39	Причина внесения записи в ЕГРИП	Внесение в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей сведений об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 01.01.2004
40	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРИП		
41	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ (С ПРИЛОЖЕНИЯМИ)
42	Наименование документа	КОПИЯ ОСНОВНОГО ДОКУМЕНТА ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА, УДОСТОВЕРЯЮЩЕГО ЛИЧНОСТЬ УКАЗАННОГО ЛИЦА КАК ГРАЖДАНИНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ *
43	Наименование документа	ДОКУМЕНТ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЙ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В КАЧЕСТВЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРИП		
44	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	77 006369348 12.01.2005
2		
45	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	414774634420457 10.12.2014
46	Причина внесения записи в ЕГРИП	Представление сведений об учете в налоговом органе
47	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о статусе записи		
48	Статус	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом

Сведения с сайта ФНС России  
26.07.2017 08:45

ОГРНИП 305770000002383

Страница 3 из 4

Копия верна



Казанов А.Г.



49	ГРН и дата записи, которой внесены исправления в связи с технической ошибкой	417774600507910 09.03.2017
<b>3</b>		
50	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	417774600507910 09.03.2017
51	Причина внесения записи в ЕГРИП	Внесение изменений в сведения об индивидуальном предпринимателе, содержащиеся в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, в связи ошибками, допущенными регистрирующим органом
52	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРИП		
53	Наименование документа	АКТ
54	ГРН и дата записи, в которую внесены исправления	414774634420457 10.12.2014
<b>4</b>		
55	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	417774601250837 02.06.2017
56	Причина внесения записи в ЕГРИП	Представление сведений о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
57	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
<b>5</b>		
58	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	417774601263760 05.06.2017
59	Причина внесения записи в ЕГРИП	Представление сведений о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
60	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Сведения сформированы с сайта ФНС России с использованием сервиса «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств».

Копия верна

Казанов А.Г.





Форма № Р 6 7 0 0 1

77 06369348

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" на основании представленных документов в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

КАЗАНОВ АНДРЕЙ ГРИГОРЬЕВИЧ  
(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Московская регистрационная палата  
(наименование регистрирующего органа)

«07» «ИЮЛЯ» «2003» № 77:88:02535  
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным  
Государственным  
регистрационным номером  
записи о государственной  
регистрации  
Индивидуального  
Предпринимателя

3	0	5	7	7	0	0	0	0	0	2	3	8	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи «12» «января» «2005»  
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Вед. специалист Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве Ж.В. Копалкина  
(подпись, фамилия, имя, отчество)

М.П.  
серия 77 № 006369348

Копия верна



Казанов А.Г.



  
77 06470203

**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о постановке на учет в налоговом органе  
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года №146-ФЗ,

физическому лицу КАЗАНОВ АНДРЕЙ ГРИГОРЬЕВИЧ  
(фамилия, имя, отчество)

пол мужской  
дата рождения 05 августа 1955г.  
(число, месяц, год)

место рождения С.ПЕТРОВСКОЕ НАРО-ФОМИНСКОГО Р-НА МОСКОВСКОЙ О  
(указывается в точном соответствии с записью в документе, удостоверяющем личность)

и подтверждает постановку физического лица на учет 15 февраля 2000г.  
(число, месяц, год постановки на учет)

в ИМНС №23 ЮВАО г.Москвы

7	7	2	3
---	---	---	---

  
(наименование налогового органа и его код)

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 

7	7	2	3	2	8	7	5	3	4	5	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи Свидетельства 08 июля 2003г.  
(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации.

Свидетельство подлежит замене в случае переезда физического лица на новое место жительства на территорию, подведомственную другому налоговому органу, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

ИО Руководителя налогового органа \_\_\_\_\_  
  
МП  Журикова Надежда Васильевна  
(фамилия, имя, отчество)

серия 77 № 006470203

Копия верна



Казанов А.Г.





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

22.11.2007 № 1033-07  
Дата № Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что**

**Казанов Андрей Григорьевич**  
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 03 №400693, выдан ОВД "Марьино" гор. Москвы, дата выдачи 27.06.2002г.

(данные документа, удостоверяющие личность)  
Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов - Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 384968, выдан 24.06.2003 г.  
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 607 от « 22.11.2007 » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

 *Исполнительный директор НП АРМО*  
Должность уполномоченного лица  Петровская Е.В.  
(Ф.И.О.)

Москва



Копия верна



Казанов А.Г.



**НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
 АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ**

<http://sroarmo.ru>

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 14 июля 2007 года за № 0002  
 ИНН 770303001 КПП 77010001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305  
 Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10  
 тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54  
 Р/с 40703810300020000222 в ДЮ «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МинБ»  
 кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600  
 armorf@armorf.ru, www.sroarmo.ru

**Выписка № 567**  
**из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ**  
**РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,**

«22» ноября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Казанова Андрея Григорьевича  
 (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Казанов Андрей Григорьевич  
 (Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
 ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства  
 (нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ  
 МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«22» \_\_\_\_\_ ноября 2007

за регистрационным № 607

Исполнительный директор  
 НП СРО АРМО



Петровская Е.В.

Копия верна



Казанов А.Г.



Копия верна



*Handwritten signature of Andrey Grigorievich Kazanov*

Казанов А.Г.



Копия верна



Казанов А.Г.



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС № 160000-035- 000166**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Казанов Андрей Григорьевич  
 Адрес: г. Москва, Новочеркасский б-р, д.47, кв.241  
 Паспорт: 45 03 400693  
 Выдан: 27.06.2002 г. ОВД «Марьино» г.р.Москва.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №384968  
 Дата выдачи: 24.06.2003 г.  
 Выдан (выдана): Московским институтом профессиональной сертификации кадров ИГТУ им. Н.Э.Баумана.

Объектом страхования на территории обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установленный в установленном законодательстве Российской Федерации арбитражном суде или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, а также причинения ущерба.

Выгодоприобретателем является заказчик по договору на проведение оценки или третьи лица, которым причинен ущерб с страхователем при осуществлении оценщиком оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	0,04833	14 500,00

Настоящий Полис действует с 23 октября 2016 г. по 22 октября 2017 г.  
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Заявление на обязательное страхование ответственности оценщика от 18 октября 2015 г.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p><b>ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b></p> <p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности сельскохозяйственных рисков</p> <p>Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна</p> <p>Доверенности № 02-13/500/15-с от 26.11.2015 г</p> <p>Телефон: 537-03-50, доб.108</p> <p>«О.А. Аракелова»</p> <p>М.П.</p> <p>Договор оформил Югов А.В.</p> <p>Дата выдачи полиса: 18.10.2016 г.</p>	<p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p></p> <p>«А.Г. Казанов»</p>



Копия верна





Казанов А.Г.



**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 129**

заседания Правления Некоммерческого партнёрства  
Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «РАЗВИТИЕ»  
(НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ»)

г. Москва

«28» июля 2017г.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

Об аккредитации при НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ».

**По вопросу повестки дня слушали:**

**Алюкаева А.А.**, который сообщил, что поступили заявления и пакет документов от лиц, желающих быть аккредитованными.

**Грудцина А.В.**, предложил аккредитацию при Партнерстве новых компаний.

**Логинова О.А.**, который согласился с мнением коллег.

Возражений не поступило.

**Постановили:**

Аккредитовать при НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ» **ИП Казанова Андрея Григорьевича**.

**Вид деятельности:** оценочная деятельность.

**Период аккредитации:** по 28.07.2018г.

**Голосовали:**

«ЗА» - единогласно.

Председатель Правления  
НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ»

А.А.Алюкаев

ВЕРНО:  
Управляющий делами  
НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ»

28.07.2017г.



А.Л. Морозов

Копия верна



Казанов А.Г.





## **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

### **ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **07 МАЙ 2015**

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества с Обществом с ограниченной ответственностью "Доходное управление" от 06.08.2013  
• Дополнительное соглашение №1 к Договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ХоумСтор", ИНН: 7724876518, ОГРН: 1137746435507

Вид права: Собственность  
Кадастровый(условный) номер: 77:05:0004003:8115

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 9 216,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение X - комнаты 31, 31a1, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2, помещение XXX - комнаты с 1 по 48; этаж 3, помещение XXXII - комнаты с 1 по 27; этаж 4, помещение XXXIV - комнаты с 1 по 25, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нагатинская, д.16

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-05/070/2013-098

  
Государственный регистратор (подпись, м.п.) Волчкова Т. В.  
77-77-05/070/2013-098

77-АС 273827 



**ФГИС ЕГРН**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>24.05.2017 № 99/2017/18047755</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:05:0004003:8115</b>
Номер кадастрового квартала:	77:05:0004003
Дата присвоения кадастрового номера:	13.02.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-05/088/2012-224, Инвентарный номер: 2820/6 (03805732:0065)
Адрес:	115487 Москва, ул. Нагатинская, д. 16
Площадь, м²:	9216.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1071673083.63
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0004003:1223
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 1: пом. X, ком. 31, 31a1, 31a2, 31a6-31a43; этаж 2: пом. XXX, ком. 1-48; этаж 3: пом. XXXII, ком. 1-27; этаж 4: пом. XXXIV, ком. 1-25
Получатель выписки:	Дрозд Вячеслав Михайлович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



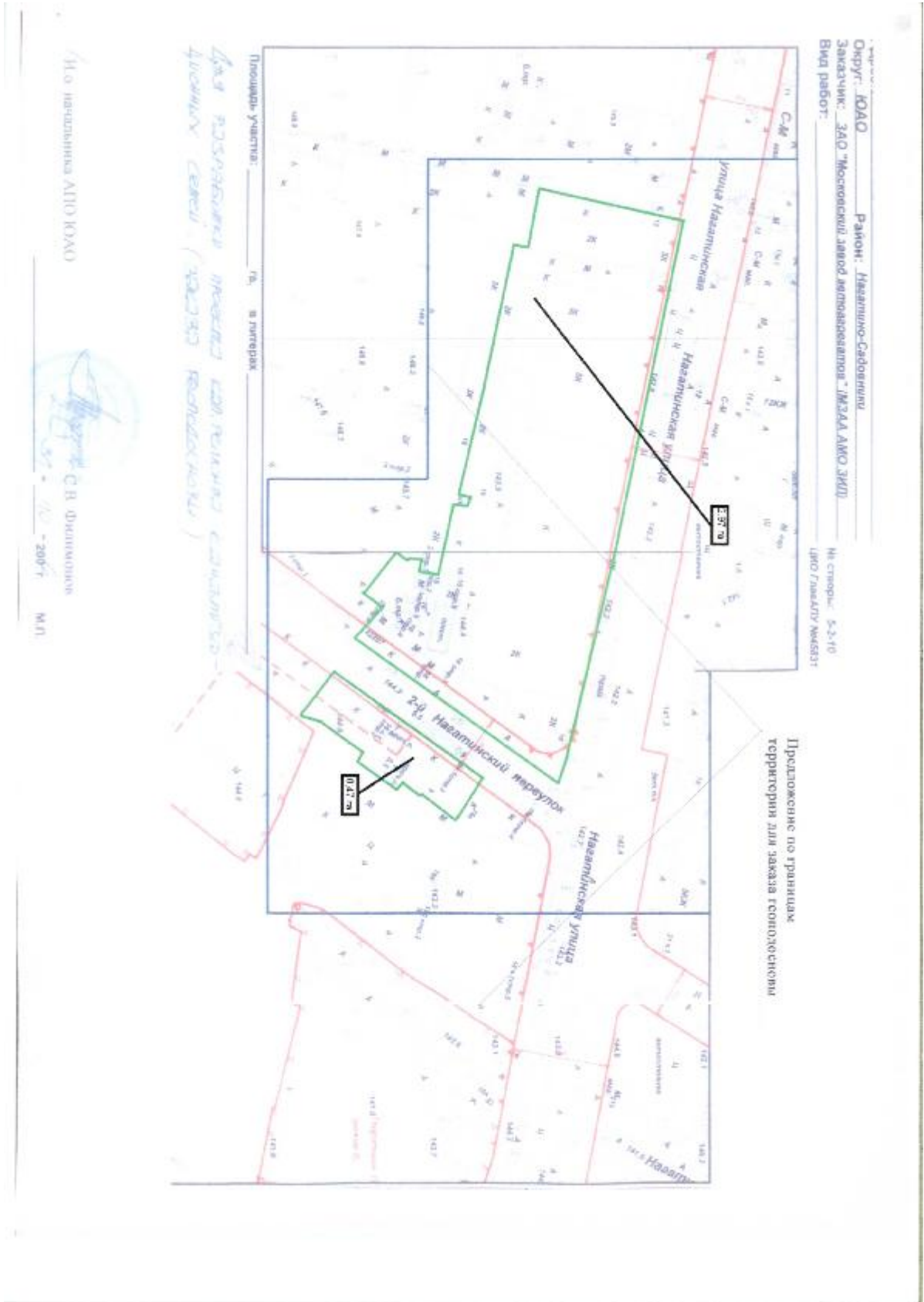
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

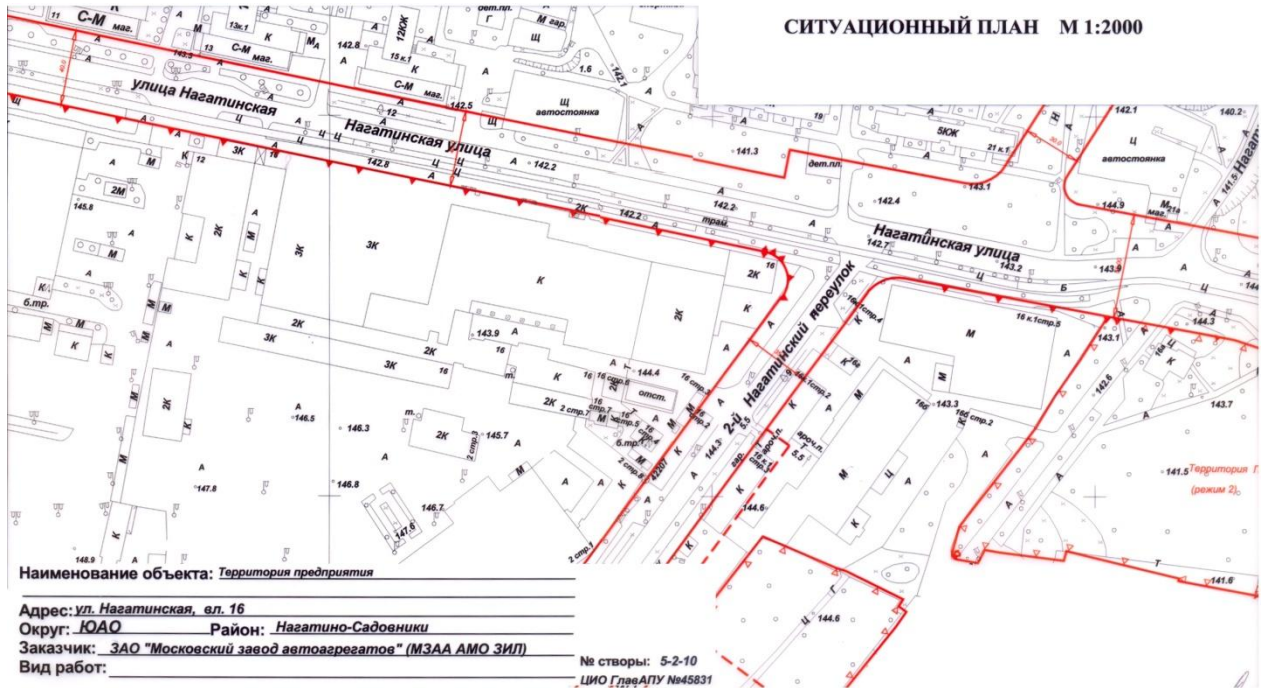
<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
24.05.2017 № 99/2017/18047755		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0004003:8115	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ХоумСтор", ИНН: 7724876518
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-05/070/2013-098 от 09.12.2013
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества с Обществом с ограниченной ответственностью "Доходное управление" от 06.08.2013; Дополнительное соглашение №1 к Договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2013
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>			
4.1.1.	вид:	Залог в силу закона, г.Москва, ул.Нагатинская, д.16, весь объект	
	дата государственной регистрации:	07.11.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/070/2013-092	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 03.12.2013	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7730062041	
4.	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 03.08.2012 №5845в; Договор купли-продажи недвижимого имущества с Закрытым акционерным обществом "Московский завод автоагрегатов" от 12.07.2012	
	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Нагатинская, д.16, весь объект	
4.1.2.	дата государственной регистрации:	11.03.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/014/2014-454	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 04.06.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7730062041	
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 03.08.2012 №5845в; Дополнительное соглашение № 1 от 03.12.2013 к Кредитному договору от 03.08.2012 №5845в; Дополнительное соглашение № 2 от 09.12.2013 к Кредитному договору от 03.08.2012 №5845в; Договор об ипотеке(залоге недвижимости) от 09.12.2013 №5845в-ДИ, дата регистрации 11.03.2014, №77-77-05/014/2014-454	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы фамилия)

М.П.







121165, Москва, Кутузовский пр-т, 35/30  
тел.: +7 (499) 249-06-47, 249-84-14, 249-46-36  
факс: +7 (499) 249-84-98, телекс: 414290 BFG RU  
www.bfgbank.ru, e-mail: info@bfgbank.ru

№ 2090  
«29» ноября 2013 г.

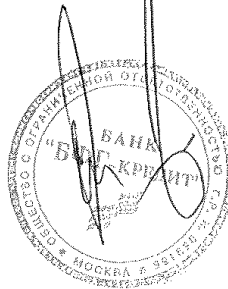
**В Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Москве.**

*«Согласие Банка*

*на государственную регистрацию перехода  
права собственности в отношении заложенного  
недвижимого имущества»*

Коммерческий банк «БФГ - Кредит» (общество с ограниченной ответственностью), КБ «БФГ - Кредит» (ООО), настоящим дает согласие на регистрацию перехода права собственности в отношении недвижимого имущества (нежилое помещение) общей площадью 2 833,0 (Две тысячи восемьсот тридцать три целых ноль десятых) кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16, этаж 1, Помещение X, комната №31 (Свидетельство о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве «20» декабря 2-12 г., бланк Серия 77-АО № 454361, кадастровый номер № 77-77-05/088/2012 – 224), являющегося предметом залога в силу закона, от ООО «Доходное управление», юридический адрес: 115230, г. Москва, Хлебозаводский проезд, д. 7, стр. 9, ОГРН 1097746316360, ИНН 7724707982, КПП 772401001 к ООО «ХоумСтор», юридический адрес: 115487, г. Москва, ул. Нагатинская д.16, ИНН 7724876518, КПП 772401001, ОГРН 1137746435507. При переходе права собственности в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16, этаж 1, Помещение X, комната №31, регистрационная запись об ипотеке не погашается, ипотека не прекращается.

Председатель Правления



П.Д. Дойнов

Исп.: Ерцева Ю.Б.  
Тел.: (499)249-84-14 (доб. 150)



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

### Общие сведения о кадастровых работах

**1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:**

созданием помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д.16

**2. Сведения о заказчике кадастровых работ:**

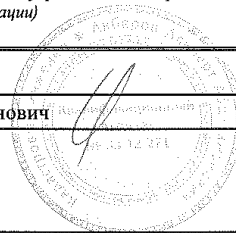
Общество с ограниченной ответственностью "ХоумСтор" 1137746435507 7724876518

*(фамилия, имя, отчество(при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета(при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))*

**3. Сведения о кадастровом инженерере:**

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Акберов Альберт Абдулажанович

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: 33-12-271



Контактный телефон: +9163047222

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:  
г. Москва, пер. Колодезный, д.14, этаж 6  
albert-bai@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником  
юридического лица: ООО "РКН"

Дата подготовки технического плана «28» июня 2014 г.





<b>Исходные данные</b>			
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения</b>			
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Реквизиты документа</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
1	Декларация об объекте недвижимого имущества	б/н, Общество с ограниченной ответственностью "ХоумСтор", 28.06.2014	
2	Чертеж	б/н, кадастровый инженер Акберов А.А., 28.06.2014	
3	План объекта нежвижимости	б/н, ООО "РКН", 28.06.2014	
4	Экспликация к поэтажному плану	б/н, ООО "РКН", 28.06.2014	
5	Свидетельство о государственной регистрации права	096805, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, 09.12.2013	
6	Приказ	1, Общество с ограниченной ответственностью "ХоумСтор", 22.05.2013	
7	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	015467710, Федеральная налоговая служба, 22.05.2013	
8	Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту её нахождения	015467711, Федеральная налоговая служба, 22.05.2013	
9	Устав	1, Общество с ограниченной ответственностью "ХоумСтор", 14.03.2013	
<b>2. Сведения о средствах измерений</b>			
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)</b>	<b>Сведения об утверждении типа средств измерений</b>	<b>Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D210 №0840220040	В государственном реестре средств измерений №50417-12	Свидетельство о поверке № 2592/10-4 выдано 24.04.2014 г., действительно до 24.04.2015 г.
<b>3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение</b>			
<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер</b>		
<b>1</b>	<b>2</b>		
-	-		



<b>Характеристики помещения</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Условный номер: 77-77-05/088/2012-224(09.12.2013, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве)
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	77:05:0004003:1223
4	Номер кадастрового квартала	77:05:0004003
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, 2, 3, 4
7	Адрес (описание местоположения) помещения	115487, г Москва, ул Нагатинская, д 16
	Иное описание местоположения	-
8	Назначение помещения	Нежилое помещение
9	Вид жилого помещения	-
10	Площадь помещения (P), м2	9216.1



### Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план подготовлен для государственного кадастрового учета помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д.16. Технический план составлен на основании представленных правообладателем документов: Декларации об объекте недвижимости от 28.06.2014 г., поэтажного плана и экспликации выполненного ООО «РКН» по состоянию на 28.06.2014 г. и по факту выполненных измерений. Прошу при постановке на государственный кадастровый учет внести в особые отметки описание расположения на плане: Этаж 1, пом.Х, ком. 31,31а1,31а2,31а6-31а43, этаж 2, пом. XXX, ком. 1-48, этаж 3, пом. XXXII, ком.1-27, этаж 4, пом. XXXIV, ком.1-25.



Экспликация к поэтажному плану помещения										
г. Москва, ул. Нагатинская, д.16										
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	X	31	Торговая секция		956,3	956,3		3,56	
A	1	X	31a1	Холл лифтовой		16,0	16,0		3,56	
A	1	X	31a10	Торговая секция		22,6	22,6		3,56	
A	1	X	31a11	Торговая секция		21,7	21,7		3,56	
A	1	X	31a12	Торговая секция		23,1	23,1		3,56	
A	1	X	31a13	Торговая секция		20,9	20,9		3,56	
A	1	X	31a14	Торговая секция		20,5	20,5		3,56	
A	1	X	31a15	Торговая секция		23,5	23,5		3,56	
A	1	X	31a16	Торговая секция		37,0	37,0		3,56	
A	1	X	31a17	Торговая секция		39,8	39,8		3,56	
A	1	X	31a18	Торговая секция		28,2	28,2		3,56	
A	1	X	31a19	Атриум		76,6		76,6	3,56	
A	1	X	31a2	Лестничная клетка		21,9		21,9	3,56	
A	1	X	31a20	Торговая секция		17,3	17,3		3,56	
A	1	X	31a21	Торговая секция		16,2	16,2		3,56	
A	1	X	31a22	Торговая секция		18,7	18,7		3,56	
A	1	X	31a23	Торговая секция		16,9	16,9		3,56	
A	1	X	31a24	Торговая секция		17,2	17,2		3,56	
A	1	X	31a25	Торговая секция		17,5	17,5		3,56	
A	1	X	31a26	Торговая секция		34,0	34,0		3,56	
A	1	X	31a27	Торговая секция		34,2	34,2		3,56	
A	1	X	31a28	Торговая секция		38,9	38,9		3,56	
A	1	X	31a29	Торговая секция		30,8	30,8		3,56	
A	1	X	31a30	Торговая секция		30,6	30,6		3,56	
A	1	X	31a31	Торговая секция		38,7	38,7		3,56	
A	1	X	31a32	Торговая секция		18,6	18,6		3,56	
A	1	X	31a33	Торговая секция		17,6	17,6		3,56	
A	1	X	31a34	Торговая секция		18,4	18,4		3,56	
A	1	X	31a35	Торговая секция		19,6	19,6		3,56	
A	1	X	31a36	Торговая секция		17,2	17,2		3,56	
A	1	X	31a37	Торговая секция		18,3	18,3		3,56	
A	1	X	31a38	Торговая секция		78,8	78,8		3,56	
A	1	X	31a39	Торговая секция		25,0	25,0		3,56	
A	1	X	31a40	Торговая секция		22,2	22,2		3,56	
A	1	X	31a41	Галерея-молл		65,2		65,2	3,56	
A	1	X	31a42	Галерея-молл		184,5		184,5	3,56	
A	1	X	31a43	Галерея-молл		295,5		295,5	3,56	
A	1	X	31a7	Торговая секция		29,1	29,1		3,56	
A	1	X	31a8	Торговая секция		41,3	41,3		3,56	
A	1	X	31a9	Торговая секция		38,4	38,4		3,56	
A	1	X	32a6	Торговая секция		165,3	165,3		3,56	
					Итого по помещению X:	2674,1	2030,4	643,7		
					Итого по этажу 1:	2674,1	2030,4	643,7		
A	2	XXX	1	Торговая секция		798,4	798,4		3,80	
A	2	XXX	2	Торговая секция		20,4	20,4		3,80	
A	2	XXX	3	Торговая секция		20,3	20,3		3,80	
A	2	XXX	4	Торговая секция		20,2	20,2		3,80	
A	2	XXX	5	Торговая секция		20,4	20,4		3,80	
A	2	XXX	6	Торговая секция		50,6	50,6		3,80	
A	2	XXX	7	Торговая секция		66,2	66,2		3,80	
A	2	XXX	8	Торговая секция		26,8	26,8		3,80	
A	2	XXX	9	Торговая секция		16,2	16,2		3,80	
A	2	XXX	10	Торговая секция		35,0	35,0		3,80	
A	2	XXX	11	Торговая секция		26,4	26,4		3,80	
A	2	XXX	12	Торговая секция		56,4	56,4		3,80	
A	2	XXX	13	Торговая секция		37,9	37,9		3,80	
A	2	XXX	14	Торговая секция		38,3	38,3		3,80	
A	2	XXX	15	Торговая секция		32,4	32,4		3,80	
A	2	XXX	16	Торговая секция		30,6	30,6		3,80	
A	2	XXX	17	Торговая секция		23,4	23,4		3,80	
A	2	XXX	18	Торговая секция		22,1	22,1		3,80	
A	2	XXX	19	Торговая секция		24,1	24,1		3,80	
A	2	XXX	20	Торговая секция		22,7	22,7		3,80	
A	2	XXX	21	Торговая секция		25,7	25,7		3,80	
A	2	XXX	22	Торговая секция		24,4	24,4		3,80	
A	2	XXX	23	Торговая секция		23,9	23,9		3,80	
A	2	XXX	24	Торговая секция		23,4	23,4		3,80	
A	2	XXX	25	Торговая секция		24,0	24,0		3,80	

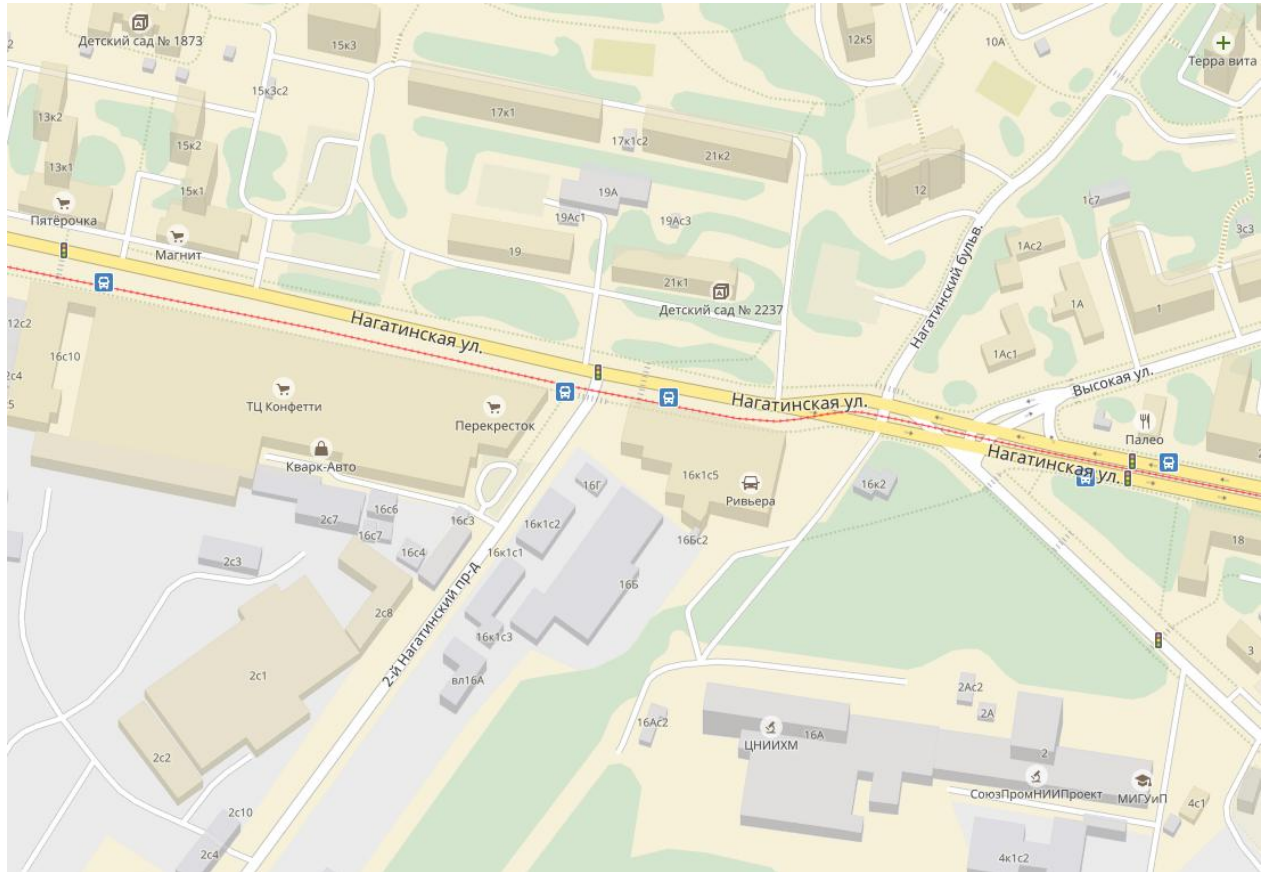


A	2	XXX	26	Торговая секция		22,6	22,6		3,80
A	2	XXX	27	Торговая секция		24,1	24,1		3,80
A	2	XXX	28	Торговая секция		23,1	23,1		3,80
A	2	XXX	29	Торговая секция		37,6	37,6		3,80
A	2	XXX	30	Торговая секция		34,4	34,4		3,80
A	2	XXX	31	Торговая секция		79,3	79,3		3,80
A	2	XXX	32	Торговая секция		44,3	44,3		3,80
A	2	XXX	33	Торговая секция		24,2	24,2		3,80
A	2	XXX	34	Торговая секция		25,3	25,3		3,80
A	2	XXX	35	Торговая секция		24,0	24,0		3,80
A	2	XXX	36	Торговая секция		51,5	51,5		3,80
A	2	XXX	37	Торговая секция		57,8	57,8		3,80
A	2	XXX	38	Галерея-молл		102,8		102,8	3,80
A	2	XXX	39	Галерея-молл		262,8		262,8	3,80
A	2	XXX	40	Галерея-молл		43,2		43,2	3,80
A	2	XXX	41	Галерея-молл		249,4		249,4	3,80
A	2	XXX	42	Атриум		71,5		71,5	3,80
A	2	XXX	43	Галерея-молл		130,2		130,2	3,80
A	2	XXX	44	Лестничная клетка		21,7		21,7	3,80
A	2	XXX	45	Холл лифтовой		16,1		16,1	3,80
A	2	XXX	46	Торговая секция		19,8	19,8		3,80
A	2	XXX	47	Торговая секция		20,0	20,0		3,80
A	2	XXX	48	Торговая секция		33,6	33,6		3,80
				Итого по помещению XXX:		2929,5	2031,8		897,7
				Итого по этажу 2:		2929,5	2031,8		897,7
A	3	XXXII	1	Офисное помещение		134,7	134,7		3,70
A	3	XXXII	2	Офисное помещение		69,5	69,5		3,70
A	3	XXXII	3	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	3	XXXII	4	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	3	XXXII	5	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	3	XXXII	6	Офисное помещение		60,7	60,7		3,70
A	3	XXXII	7	Офисное помещение		77,7	77,7		3,70
A	3	XXXII	8	Офисное помещение		57,6	57,6		3,70
A	3	XXXII	9	Офисное помещение		45,7	45,7		3,70
A	3	XXXII	10	Офисное помещение		62,0	62,0		3,70
A	3	XXXII	11	Офисное помещение		48,4	48,4		3,70
A	3	XXXII	12	Офисное помещение		28,1	28,1		3,70
A	3	XXXII	13	Офисное помещение		78,9	78,9		3,70
A	3	XXXII	14	Офисное помещение		55,1	55,1		3,70
A	3	XXXII	15	Офисное помещение		75,3	75,3		3,70
A	3	XXXII	16	Офисное помещение		90,7	90,7		3,70
A	3	XXXII	17	Офисное помещение		135,5	135,5		3,70
A	3	XXXII	18	Офисное помещение		66,7	66,7		3,70
A	3	XXXII	19	Офисное помещение		66,7	66,7		3,70
A	3	XXXII	20	Офисное помещение		135,8	135,8		3,70
A	3	XXXII	21	Офисное помещение		59,3	59,3		3,70
A	3	XXXII	22	Санузел		13,7		13,7	3,70
A	3	XXXII	23	Санузел		13,6		13,6	3,70
A	3	XXXII	24	Лестничная клетка		19,6		19,6	3,70
A	3	XXXII	25	Коридор		103,8		103,8	3,70
A	3	XXXII	26	Коридор		103,8		103,8	3,70
A	3	XXXII	27	Коридор		8,1		8,1	3,70
				Итого по помещению XXXII:		1815,9	1553,3		262,6
				Итого по этажу 3:		1815,9	1553,3		262,6
A	4	XXXIV	1	Офисное помещение		57,6	57,6		3,70
A	4	XXXIV	2	Офисное помещение		77,7	77,7		3,70
A	4	XXXIV	3	Офисное помещение		60,7	60,7		3,70
A	4	XXXIV	4	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	4	XXXIV	5	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	4	XXXIV	6	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	4	XXXIV	7	Офисное помещение		69,5	69,5		3,70
A	4	XXXIV	8	Офисное помещение		134,7	134,7		3,70
A	4	XXXIV	9	Офисное помещение		75,3	75,3		3,70
A	4	XXXIV	10	Офисное помещение		55,2	55,2		3,70
A	4	XXXIV	11	Офисное помещение		78,9	78,9		3,70
A	4	XXXIV	12	Офисное помещение		28,1	28,1		3,70
A	4	XXXIV	13	Офисное помещение		48,4	48,4		3,70
A	4	XXXIV	14	Офисное помещение		62,0	62,0		3,70
A	4	XXXIV	15	Офисное помещение		45,9	45,9		3,70
A	4	XXXIV	16	Офисное помещение		100,8	100,8		3,70
A	4	XXXIV	17	Офисное помещение		136,6	136,6		3,70
A	4	XXXIV	18	Офисное помещение		136,5	136,5		3,70
A	4	XXXIV	19	Офисное помещение		160,5	160,5		3,70
A	4	XXXIV	20	Санузел		13,6		13,6	3,70
A	4	XXXIV	21	Санузел		13,9		13,9	3,70
A	4	XXXIV	22	Лестничная клетка		19,6		19,6	3,70
A	4	XXXIV	23	Коридор		103,8		103,8	3,70
A	4	XXXIV	24	Коридор		104,3		104,3	3,70
A	4	XXXIV	25	Коридор		8,1		8,1	3,70
				Итого по помещению XXXIV:		1796,6	1533,3		263,3
				Итого по этажу 4:		1796,6	1533,3		263,3
				Всего по помещению:		9216,1	7148,8		2067,3



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

### **ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ**





Экспликация к поэтажному плану помещения г. Москва, ул. Нагатинская, д.16										
Деление по этажу	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площадь			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	X	31	Торговая секция		956,3	956,3		3,56	
A	1	X	31a1	Холл лифтовой		16,0	16,0		3,56	
A	1	X	31a10	Торговая секция		22,6	22,6		3,56	
A	1	X	31a11	Торговая секция		21,7	21,7		3,56	
A	1	X	31a12	Торговая секция		23,1	23,1		3,56	
A	1	X	31a13	Торговая секция		20,9	20,9		3,56	
A	1	X	31a14	Торговая секция		20,5	20,5		3,56	
A	1	X	31a15	Торговая секция		23,5	23,5		3,56	
A	1	X	31a16	Торговая секция		37,0	37,0		3,56	
A	1	X	31a17	Торговая секция		39,8	39,8		3,56	
A	1	X	31a18	Торговая секция		28,2	28,2		3,56	
A	1	X	31a19	Атриум		76,6		76,6	3,56	
A	1	X	31a2	Лестничная клетка		21,9		21,9	3,56	
A	1	X	31a20	Торговая секция		17,3	17,3		3,56	
A	1	X	31a21	Торговая секция		16,2	16,2		3,56	
A	1	X	31a22	Торговая секция		18,7	18,7		3,56	
A	1	X	31a23	Торговая секция		16,9	16,9		3,56	
A	1	X	31a24	Торговая секция		17,2	17,2		3,56	
A	1	X	31a25	Торговая секция		17,5	17,5		3,56	
A	1	X	31a26	Торговая секция		34,0	34,0		3,56	
A	1	X	31a27	Торговая секция		34,2	34,2		3,56	
A	1	X	31a28	Торговая секция		38,9	38,9		3,56	
A	1	X	31a29	Торговая секция		30,8	30,8		3,56	
A	1	X	31a30	Торговая секция		30,6	30,6		3,56	
A	1	X	31a31	Торговая секция		38,7	38,7		3,56	
A	1	X	31a32	Торговая секция		18,6	18,6		3,56	
A	1	X	31a33	Торговая секция		17,6	17,6		3,56	
A	1	X	31a34	Торговая секция		18,4	18,4		3,56	
A	1	X	31a35	Торговая секция		19,6	19,6		3,56	
A	1	X	31a36	Торговая секция		17,2	17,2		3,56	
A	1	X	31a37	Торговая секция		18,3	18,3		3,56	
A	1	X	31a38	Торговая секция		78,8	78,8		3,56	
A	1	X	31a39	Торговая секция		25,0	25,0		3,56	
A	1	X	31a40	Торговая секция		22,2	22,2		3,56	
A	1	X	31a41	Галерея-молл		65,2		65,2	3,56	
A	1	X	31a42	Галерея-молл		184,5		184,5	3,56	
A	1	X	31a43	Галерея-молл		295,5		295,5	3,56	
A	1	X	31a7	Торговая секция		29,1	29,1		3,56	
A	1	X	31a8	Торговая секция		41,3	41,3		3,56	
A	1	X	31a9	Торговая секция		38,4	38,4		3,56	
A	1	X	32a6	Торговая секция		165,3	165,3		3,56	
					Итого по помещению X:	2674,1	2030,4	643,7		
					Итого по этажу I:	2674,1	2030,4	643,7		
A	2	XXX	1	Торговая секция		798,4	798,4		3,80	
A	2	XXX	2	Торговая секция		20,4	20,4		3,80	
A	2	XXX	3	Торговая секция		20,3	20,3		3,80	
A	2	XXX	4	Торговая секция		20,2	20,2		3,80	
A	2	XXX	5	Торговая секция		20,4	20,4		3,80	
A	2	XXX	6	Торговая секция		50,6	50,6		3,80	
A	2	XXX	7	Торговая секция		66,2	66,2		3,80	
A	2	XXX	8	Торговая секция		26,8	26,8		3,80	
A	2	XXX	9	Торговая секция		16,2	16,2		3,80	
A	2	XXX	10	Торговая секция		35,0	35,0		3,80	
A	2	XXX	11	Торговая секция		26,4	26,4		3,80	
A	2	XXX	12	Торговая секция		56,4	56,4		3,80	
A	2	XXX	13	Торговая секция		37,9	37,9		3,80	
A	2	XXX	14	Торговая секция		38,3	38,3		3,80	
A	2	XXX	15	Торговая секция		32,4	32,4		3,80	
A	2	XXX	16	Торговая секция		30,6	30,6		3,80	
A	2	XXX	17	Торговая секция		23,4	23,4		3,80	
A	2	XXX	18	Торговая секция		22,1	22,1		3,80	
A	2	XXX	19	Торговая секция		24,1	24,1		3,80	
A	2	XXX	20	Торговая секция		22,7	22,7		3,80	
A	2	XXX	21	Торговая секция		25,7	25,7		3,80	
A	2	XXX	22	Торговая секция		24,4	24,4		3,80	
A	2	XXX	23	Торговая секция		23,9	23,9		3,80	
A	2	XXX	24	Торговая секция		23,4	23,4		3,80	
A	2	XXX	25	Торговая секция		24,0	24,0		3,80	



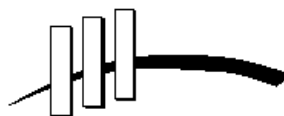


A	2	XXX	26	Торговая секция		22,6	22,6		3,80
A	2	XXX	27	Торговая секция		24,1	24,1		3,80
A	2	XXX	28	Торговая секция		23,1	23,1		3,80
A	2	XXX	29	Торговая секция		37,6	37,6		3,80
A	2	XXX	30	Торговая секция		34,4	34,4		3,80
A	2	XXX	31	Торговая секция		79,3	79,3		3,80
A	2	XXX	32	Торговая секция		44,3	44,3		3,80
A	2	XXX	33	Торговая секция		24,2	24,2		3,80
A	2	XXX	34	Торговая секция		25,3	25,3		3,80
A	2	XXX	35	Торговая секция		24,0	24,0		3,80
A	2	XXX	36	Торговая секция		51,5	51,5		3,80
A	2	XXX	37	Торговая секция		57,8	57,8		3,80
A	2	XXX	38	Галерея-молл		102,8		102,8	3,80
A	2	XXX	39	Галерея-молл		262,8		262,8	3,80
A	2	XXX	40	Галерея-молл		43,2		43,2	3,80
A	2	XXX	41	Галерея-молл		249,4		249,4	3,80
A	2	XXX	42	Атриум		71,5		71,5	3,80
A	2	XXX	43	Галерея-молл		130,2		130,2	3,80
A	2	XXX	44	Лестничная клетка		21,7		21,7	3,80
A	2	XXX	45	Холл лифтовой		16,1		16,1	3,80
A	2	XXX	46	Торговая секция		19,8	19,8		3,80
A	2	XXX	47	Торговая секция		20,0	20,0		3,80
A	2	XXX	48	Торговая секция		33,6	33,6		3,80
					Итого по помещению XXX:	2929,5	2031,8		897,7
					Итого по этажу 2:	2929,5	2031,8		897,7
A	3	XXXII	1	Офисное помещение		134,7	134,7		3,70
A	3	XXXII	2	Офисное помещение		69,5	69,5		3,70
A	3	XXXII	3	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	3	XXXII	4	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	3	XXXII	5	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	3	XXXII	6	Офисное помещение		60,7	60,7		3,70
A	3	XXXII	7	Офисное помещение		77,7	77,7		3,70
A	3	XXXII	8	Офисное помещение		57,6	57,6		3,70
A	3	XXXII	9	Офисное помещение		45,7	45,7		3,70
A	3	XXXII	10	Офисное помещение		62,0	62,0		3,70
A	3	XXXII	11	Офисное помещение		48,4	48,4		3,70
A	3	XXXII	12	Офисное помещение		28,1	28,1		3,70
A	3	XXXII	13	Офисное помещение		78,9	78,9		3,70
A	3	XXXII	14	Офисное помещение		55,1	55,1		3,70
A	3	XXXII	15	Офисное помещение		75,3	75,3		3,70
A	3	XXXII	16	Офисное помещение		90,7	90,7		3,70
A	3	XXXII	17	Офисное помещение		135,5	135,5		3,70
A	3	XXXII	18	Офисное помещение		66,7	66,7		3,70
A	3	XXXII	19	Офисное помещение		66,7	66,7		3,70
A	3	XXXII	20	Офисное помещение		135,8	135,8		3,70
A	3	XXXII	21	Офисное помещение		59,3	59,3		3,70
A	3	XXXII	22	Санузел		13,7		13,7	3,70
A	3	XXXII	23	Санузел		13,6		13,6	3,70
A	3	XXXII	24	Лестничная клетка		19,6		19,6	3,70
A	3	XXXII	25	Коридор		103,8		103,8	3,70
A	3	XXXII	26	Коридор		103,8		103,8	3,70
A	3	XXXII	27	Коридор		8,1		8,1	3,70
					Итого по помещению XXXII:	1815,9	1553,3		262,6
					Итого по этажу 3:	1815,9	1553,3		262,6
A	4	XXXIV	1	Офисное помещение		57,6	57,6		3,70
A	4	XXXIV	2	Офисное помещение		77,7	77,7		3,70
A	4	XXXIV	3	Офисное помещение		60,7	60,7		3,70
A	4	XXXIV	4	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	4	XXXIV	5	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	4	XXXIV	6	Офисное помещение		68,3	68,3		3,70
A	4	XXXIV	7	Офисное помещение		69,5	69,5		3,70
A	4	XXXIV	8	Офисное помещение		134,7	134,7		3,70
A	4	XXXIV	9	Офисное помещение		75,3	75,3		3,70
A	4	XXXIV	10	Офисное помещение		55,2	55,2		3,70
A	4	XXXIV	11	Офисное помещение		78,9	78,9		3,70
A	4	XXXIV	12	Офисное помещение		28,1	28,1		3,70
A	4	XXXIV	13	Офисное помещение		48,4	48,4		3,70
A	4	XXXIV	14	Офисное помещение		62,0	62,0		3,70
A	4	XXXIV	15	Офисное помещение		45,9	45,9		3,70
A	4	XXXIV	16	Офисное помещение		100,8	100,8		3,70
A	4	XXXIV	17	Офисное помещение		136,6	136,6		3,70
A	4	XXXIV	18	Офисное помещение		136,5	136,5		3,70
A	4	XXXIV	19	Офисное помещение		160,5	160,5		3,70
A	4	XXXIV	20	Санузел		13,6		13,6	3,70
A	4	XXXIV	21	Санузел		13,9		13,9	3,70
A	4	XXXIV	22	Лестничная клетка		19,6		19,6	3,70
A	4	XXXIV	23	Коридор		103,8		103,8	3,70
A	4	XXXIV	24	Коридор		104,3		104,3	3,70
A	4	XXXIV	25	Коридор		8,1		8,1	3,70
					Итого по помещению XXXIV:	1796,6	1533,3		263,3
					Итого по этажу 4:	1796,6	1533,3		263,3
					Всего по помещению:	9216,1	7148,8		2067,3



цена | [www.ocenchik.ru/docs/2935-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-june17.html](http://www.ocenchik.ru/docs/2935-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-june17.html)

ИнвестКонсалт-спе: Написать NR2.RU: NR2 Не Новости спорта, Сп NEWSru.com : Сам Авторизация | Почт  
[Оставить комментарий](#) | [Читайте комментарии](#)



## Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 июня 2017 г. № КЦ/2017-06ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июнь 2017 года"

1. В целях ориентировки участников инвестиционно-строительного процесса в строительстве на территории Российской Федерации, Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на июнь 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Приложение).

2. Индексы (в зависимости от использованной сметно-нормативной базы) применяются:

- к сметной стоимости на 01.01.2000 г., определенной по новым Федеральным единичным расценкам (ФЕР-2001, ФЕРм-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРп-2001) - строка 1;
- к сметной стоимости 1984 года - для объектов, имеющих утвержденную сметную документацию в ценах 1984 года, составленную по местным сборникам ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 - строка 2.

3. Территориальные индексы предназначены для составления инвесторских смет, формирования предложений между заказчиками и подрядчиками о цене строительства, планирования и укрупненного расчета инвестиций на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиками и подрядчиками по всему комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контрактов).

4. Для более точного определения сметной стоимости и уровня цен на строительную продукцию в конкретном регионе рекомендуется использовать индексные показатели, формируемые на местах органами, ответственными за ценообразование в строительстве.

5. Расчеты за выполненные работы рекомендуется производить с применением индексов к отдельным элементам прямых затрат (графы 3, 4 и 5) к стоимости соответствующих видов работ с последующим начислением накладных расходов и сметной прибыли по текущим нормативам. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант, обеспечивающий правильное отражение структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.

6. Координационным центром выпускаются [индексы пересчета сметной стоимости строительства](#) к базисным ценам 1984 (для местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87) и 2000 гг. (для ФЕР-2001 и местных ТЕР-2001), дифференцированные по видам строительства, объектам, видам и комплексам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ.

Генеральный директор Центра  
 П.В. Горячкин

		265,51	243,62	163,97	181,21
14	Тамбовская область	18,439	12,057	6,442	9,343
		265,51	254,21	171,18	187,40
15	Тверская область	24,112	12,605	6,957	10,850
		349,16	262,15	169,37	199,18
16	Тульская область	19,857	14,798	7,730	10,808
		290,97	285,98	162,17	186,11
17	Ярославская область	21,039	12,057	6,613	9,966
		323,70	233,02	169,37	193,65
18	г. Москва	25,531	15,346	9,104	12,988
		375,06	262,15	191,00	219,86



Надежный | <https://bankirsha.com/all-rates-of-refunding-of-the-central-bank-with-1992.html>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-сп... | Написать | NR2.RU: © NR2 Ne... | Новости спорта, Сп... | NEWSru.com :: Сам... | Авторизация | Почт...

**Банкирша**.com Статьи Ответы на вопросы Новости

поиск по сайту  Рубрикатор Нормативы

Twitter Facebook 33 Google+ 20 VK 64

## Ставка рефинансирования ЦБ РФ на сегодня и за все годы (с 1992 по 2017 год)

28.07.17 Банки ставка рефинансирования Центральный банк РФ

С 01.01.2016 года значение ставки рефинансирования ЦБ РФ приравнено к значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату. С 01.01.2016 самостоятельное значение ставки рефинансирования не устанавливается и на сайте Банка России не показывается.

**Ключевая ставка Банка России на сегодня составляет - 9,00%.** Очередной Совет директоров Банка России, состоявшийся 28 июля 2017 года принял решение сохранить ключевую ставку на прежнем уровне. Данная ключевая ставка будет пока действовать до 15 сентября 2017 года.

А так как после 31.12.2015 года значение ставки рефинансирования соответствует ключевой ставки и самостоятельно Банком России не устанавливается, то с 28.07.2017 года по 15.09.2017 года ставка рефинансирования тоже сохраниться на прежнем уровне - 9,00%.

Совет директоров отмечает, что инфляция остается вблизи целевого уровня, а восстановление экономической активности продолжается. При этом краткосрочные и среднесрочные инфляционные риски сохраняются. Временно приостановилось снижение инфляционных ожиданий, что было предсказуемой реакцией на динамику цен ряда товаров и услуг. Для поддержания инфляции вблизи целевого значения 4% Банк России продолжит проведение умеренно жесткой денежно-кредитной политики.

upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=\_00154903.htm

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-сп... | Написать | NR2.RU: © NR2 Ne... | Новости спорта, Сп... | NEWSru.com :: Сам... | Авторизация | Почт... | CommuniGatePro W... | Яндекс | am

Список сборников > Сборник № 26. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания

### ОТДЕЛ III. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ.

АННА М. МИЛЛЕР Оценка драгоценных камней и ювелирных изделий

Гордон В. Смит Оценка товарных знаков

Роберт Ф. Райлли • Роберт П. Швайс Оценка бизнеса – опыт профессионалов

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ ДВУХЭТАЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ

Характеристика  
 Фундаменты бутобетонные ленточные. Стены кирпичные. Перегородки из гипсобетонных плит. Перекрытия железобетонные. Кровля по деревянным стропилам. Полы дощатые или паркетные. Здания оборудованы печным отоплением, канализацией (люфт-клозеты), электроосвещением, радио и телефоном. Группа капитальности I.

Таблица 52  
 Восстановительная стоимость 1 м<sup>3</sup> здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания до 10000 м <sup>3</sup>	
	вид внутренней отделки	
	простая	повышенная
	а	б
1	19,1	20,4
2	20,2	21,6
3	21,4	22,9
4	22,5	24,1
5	23,8	25,4
6	38,2	40,8
7	46,7	49,9
8	49,6	53
9	53,4	57,1

Примечание 1.  
 В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

Вид внутреннего благоустройства	а	б
Электроосвещение	2,4	2,2
Радио	0,5	0,4
Телефон	0,8	0,7
Печное отопление	4,7	4,2

Примечание 2.  
 При наличии других разновидностей благоустройства стоимость последних определять в следующих размерах:

центрального отопления	4,1 %
------------------------	-------

Квinto-Консалтинг  
 УПВС Электронная версия.  
 Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений. Свободный on-line доступ

Контактный e-mail: [info@kwinto.ru](mailto:info@kwinto.ru)

(loader)