



является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО
ПАРТНЕРСТВА «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 24 апреля 2014 г.

ОТЧЕТ

№ 39/01

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества – машиномест, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, г. Москва, ул. Академика Семёнова, д.7, стр. 1, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1

Дата оценки: 29 января 2020 г.

Дата составления: 18 февраля 2020 г.

Заказчик: ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»

Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

Москва, 2020 год



101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.
10/1, стр.1
тел. (495) 625-03-73, 624-07-78, 621-09-72
факс (495) 624-09-30
www.ozf.ru

e-mail: info@ozf.ru

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 39/01 от 18 февраля 2020 г.

В соответствии с Приложением № 1 к Договору № 316-НГ/44-19 на оказание оценочных услуг от 24 декабря 2019 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества - машиномест, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 29 января 2020 г.

Результаты расчетов, проведенных Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 1

№ п/п	Адрес объекта	№ машино-места	Площадь	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (без НДС), руб.
1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 561	11,8	232 000	193 333
2	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 562	11,9	234 000	195 000
3	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 563	11	216 000	180 000
4	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 564	12,2	233 000	194 167
5	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 565	12,2	240 000	200 000
6	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 566	11,4	224 000	186 667
7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 567	12,1	238 000	198 333
8	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 568	13	256 000	213 333
9	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 569	13	256 000	213 333
10	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 570	12,3	242 000	201 667
11	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 571	11,4	224 000	186 667
12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 572	12,4	244 000	203 333
13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 573	10,9	215 000	179 167
14	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 574	11,4	224 000	186 667
15	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 575	10,8	206 000	171 667
16	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 576	12,2	240 000	200 000

№ п/п	Адрес объекта	№ машино-места	Площадь	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (без НДС), руб.
17	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 577	11,3	222 000	185 000
18	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 578	12,2	240 000	200 000
19	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 579	12,7	250 000	208 333
20	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 580	12,7	250 000	208 333
21	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 581	12,1	238 000	198 333
22	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 582	11,3	222 000	185 000
23	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 583	12,3	242 000	201 667
24	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 584	10,6	209 000	174 167
25	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 585	11,3	222 000	185 000
26	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 586	10,8	206 000	171 667
27	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 587	12,6	248 000	206 667
28	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 588	11,8	232 000	193 333
29	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 589	11,9	234 000	195 000
30	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 590	10,8	213 000	177 500
31	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 591	12,1	238 000	198 333
32	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 592	12,4	244 000	203 333
33	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 593	12,4	244 000	203 333
34	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 594	11,9	234 000	195 000
35	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 595	11	216 000	180 000
36	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 596	12	236 000	196 667
37	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 597	11,9	234 000	195 000
38	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 598	11,1	218 000	181 667
39	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 599	12,3	242 000	201 667
40	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 69	15,5	355 000	295 833
41	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 70	15,5	355 000	295 833
42	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 73	15,6	358 000	298 333
43	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 74	15,6	358 000	298 333

№ п/п	Адрес объекта	№ машино-места	Площадь	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (без НДС), руб.
44	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 75	15,6	358 000	298 333
45	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 77	15,5	355 000	295 833
46	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 78	15,7	360 000	300 000
47	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 81	15,6	347 000	289 167
48	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 82	15,5	355 000	295 833
49	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 83	15,9	365 000	304 167
50	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 85	15,6	358 000	298 333
51	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 88	15,7	360 000	300 000
52	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 92	15,9	365 000	304 167
53	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 93	15,7	360 000	300 000
54	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 94	15,6	358 000	298 333
55	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 95	15,5	355 000	295 833
56	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 96	15,7	360 000	300 000
57	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 97	15,2	349 000	290 833
58	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	этаж 4, пом. VI, м/м 296	13,4	283 000	235 833
59	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 58	15,6	398 000	331 667
60	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 59	15,4	393 000	327 500
	Итого			16 563 000	13 802 500

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития

России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно), и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

**Директор
ООО «ОЗФ ГРУПП»**



Черников А. Ю.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 39/01 ОТ 18 ФЕВРАЛЯ 2020

Г. 3

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	12
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	15
1.4 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	15
1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	19
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	21
3.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	21
3.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	23
3.3 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
3.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	26
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
4.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
4.2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
4.3 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	50
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
6. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	53
6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	56
6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	57
6.2.1 Обзор рынка машиномест Москвы.....	57
6.2.2 Информации о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки.....	64
6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	67
6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	67
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	68
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	68
7.1.1 Выбор объектов аналогов.....	68
7.1.2 Обоснование корректировок.....	72
7.1.3 Расчет стоимости методом сравнения продаж.....	79
7.1.4 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.....	87
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	89
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	92
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТСКРИНЫ.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	139

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В таблице ниже указаны общие сведения, цель и назначение оценки.

Общие сведения, цель и назначения оценки

Таблица 2

Основание для проведения оценки:	Договор № 316-НГ/44-19 на оказание оценочных услуг от 24 декабря 2019 г			
	№ п/п	Адрес объекта	№ машиноместа	Площадь
Объект оценки:	1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 561	11,8
	2	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 562	11,9
	3	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 563	11
	4	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 564	12,2
	5	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 565	12,2
	6	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 566	11,4
	7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 567	12,1
	8	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 568	13
	9	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 569	13
	10	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 570	12,3
	11	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 571	11,4
	12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 572	12,4
	13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 573	10,9
	14	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 574	11,4
	15	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 575	10,8
	16	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 576	12,2
	17	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 577	11,3
	18	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 578	12,2
	19	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 579	12,7
	20	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 580	12,7
	21	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 581	12,1
	22	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 582	11,3
	23	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 583	12,3
	24	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 584	10,6
	25	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 585	11,3
	26	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 586	10,8
	27	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 587	12,6
	28	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 588	11,8

	29	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 589	11,9
	30	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 590	10,8
	31	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 591	12,1
	32	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 592	12,4
	33	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 593	12,4
	34	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 594	11,9
	35	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 595	11
	36	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 596	12
	37	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 597	11,9
	38	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 598	11,1
	39	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 599	12,3
	40	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 69	15,5
	41	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 70	15,5
	42	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 73	15,6
	43	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 74	15,6
	44	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 75	15,6
	45	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 77	15,5
	46	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 78	15,7
	47	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 81	15,6
	48	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 82	15,5
	49	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 83	15,9
	50	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 85	15,6
	51	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 88	15,7
	52	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 92	15,9
	53	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 93	15,7
	54	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 94	15,6
	55	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 95	15,5
	56	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 96	15,7
	57	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 97	15,2
	58	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	этаж 4, пом. VI, м/м 296	13,4
	59	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 58	15,6
	60	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 59	15,4
Месторасположение оценки:	Объекта	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1		
Правообладатель:	Право собственности принадлежит г. Москва в лице Департамента городского имущества города Москвы			

	Право оперативного управления принадлежит ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»
Заказчик оценки:	ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»
Оцениваемые права:	Право собственности
Цель и назначение оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Вид стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	29 января 2020 г.
Дата осмотра Объекта оценки:	29 января 2020 г.
Дата составления отчета:	18 февраля 2020 г.
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Порядковый номер отчета:	№ 39/01
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости Оценщику не представлены
Допущения и ограничения при проведении оценки:	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку. Полный перечень указан в пункте 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Таблица 3

№ п/п	Адрес объекта	№ машино-м/ста	Подход к оценке			Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб
			Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 561	Не применялся	232 000	Не применялся	232 000
2	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 562	Не применялся	234 000	Не применялся	234 000
3	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 563	Не применялся	216 000	Не применялся	216 000
4	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 564	Не применялся	233 000	Не применялся	233 000
5	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 565	Не применялся	240 000	Не применялся	240 000
6	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 566	Не применялся	224 000	Не применялся	224 000
7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 567	Не применялся	238 000	Не применялся	238 000
8	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 568	Не применялся	256 000	Не применялся	256 000
9	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 569	Не применялся	256 000	Не применялся	256 000
10	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 570	Не применялся	242 000	Не применялся	242 000
11	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 571	Не применялся	224 000	Не применялся	224 000
12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 572	Не применялся	244 000	Не применялся	244 000
13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 573	Не применялся	215 000	Не применялся	215 000
14	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 574	Не применялся	224 000	Не применялся	224 000
15	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 575	Не применялся	206 000	Не применялся	206 000
16	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 576	Не применялся	240 000	Не применялся	240 000

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноме-ста	Подход к оценке			Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб
			Затратный	Сравнительный	Доходный	
17	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 577	Не применялся	222 000	Не применялся	222 000
18	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 578	Не применялся	240 000	Не применялся	240 000
19	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 579	Не применялся	250 000	Не применялся	250 000
20	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 580	Не применялся	250 000	Не применялся	250 000
21	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 581	Не применялся	238 000	Не применялся	238 000
22	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 582	Не применялся	222 000	Не применялся	222 000
23	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 583	Не применялся	242 000	Не применялся	242 000
24	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 584	Не применялся	209 000	Не применялся	209 000
25	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 585	Не применялся	222 000	Не применялся	222 000
26	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 586	Не применялся	206 000	Не применялся	206 000
27	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 587	Не применялся	248 000	Не применялся	248 000
28	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 588	Не применялся	232 000	Не применялся	232 000
29	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 589	Не применялся	234 000	Не применялся	234 000
30	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 590	Не применялся	213 000	Не применялся	213 000
31	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 591	Не применялся	238 000	Не применялся	238 000
32	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 592	Не применялся	244 000	Не применялся	244 000
33	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 593	Не применялся	244 000	Не применялся	244 000
34	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 594	Не применялся	234 000	Не применялся	234 000
35	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 595	Не применялся	216 000	Не применялся	216 000
36	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 596	Не применялся	236 000	Не применялся	236 000
37	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 597	Не применялся	234 000	Не применялся	234 000
38	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 598	Не применялся	218 000	Не применялся	218 000
39	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 599	Не применялся	242 000	Не применялся	242 000
40	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 69	Не применялся	355 000	Не применялся	355 000
41	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 70	Не применялся	355 000	Не применялся	355 000
42	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 73	Не применялся	358 000	Не применялся	358 000
43	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 74	Не применялся	358 000	Не применялся	358 000
44	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 75	Не применялся	358 000	Не применялся	358 000
45	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 77	Не применялся	355 000	Не применялся	355 000

№ п/п	Адрес объекта	№ машино-места	Подход к оценке			Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб
			Затратный	Сравнительный	Доходный	
46	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 78	Не применялся	360 000	Не применялся	360 000
47	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 81	Не применялся	347 000	Не применялся	347 000
48	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 82	Не применялся	355 000	Не применялся	355 000
49	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 83	Не применялся	365 000	Не применялся	365 000
50	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 85	Не применялся	358 000	Не применялся	358 000
51	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 88	Не применялся	360 000	Не применялся	360 000
52	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 92	Не применялся	365 000	Не применялся	365 000
53	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 93	Не применялся	360 000	Не применялся	360 000
54	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 94	Не применялся	358 000	Не применялся	358 000
55	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 95	Не применялся	355 000	Не применялся	355 000
56	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 96	Не применялся	360 000	Не применялся	360 000
57	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 97	Не применялся	349 000	Не применялся	349 000
58	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	этаж 4, пом. VI, м/м 296	Не применялся	283 000	Не применялся	283 000
59	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 58	Не применялся	398 000	Не применялся	398 000
60	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 59	Не применялся	393 000	Не применялся	393 000

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4

Объект оценки:	№ п/п	Адрес объекта	№ машино-места	Площадь
	1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 561	11,8
	2	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 562	11,9
	3	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 563	11
	4	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 564	12,2
	5	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 565	12,2
	6	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 566	11,4
	7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 567	12,1

8	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 568	13
9	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 569	13
10	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 570	12,3
11	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 571	11,4
12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 572	12,4
13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 573	10,9
14	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 574	11,4
15	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 575	10,8
16	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 576	12,2
17	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 577	11,3
18	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 578	12,2
19	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 579	12,7
20	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 580	12,7
21	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 581	12,1
22	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 582	11,3
23	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 583	12,3
24	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 584	10,6
25	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 585	11,3
26	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 586	10,8
27	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 587	12,6
28	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 588	11,8
29	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 589	11,9
30	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 590	10,8
31	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 591	12,1
32	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 592	12,4
33	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 593	12,4
34	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 594	11,9
35	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 595	11
36	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 596	12
37	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 597	11,9
38	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 598	11,1
39	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 599	12,3
40	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 69	15,5
41	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 70	15,5
42	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 73	15,6

	43	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 74	15,6
	44	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 75	15,6
	45	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 77	15,5
	46	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 78	15,7
	47	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 81	15,6
	48	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 82	15,5
	49	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 83	15,9
	50	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 85	15,6
	51	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 88	15,7
	52	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 92	15,9
	53	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 93	15,7
	54	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 94	15,6
	55	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 95	15,5
	56	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 96	15,7
	57	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 97	15,2
	58	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	этаж 4, пом. VI, м/м 296	13,4
	59	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 58	15,6
	60	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 59	15,4
Состав объекта оценки	Согласно прилагаемым документам и результатам осмотра			
Характеристики объекта оценки:	Согласно прилагаемым документам ГБУ МосгорБТИ			
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности			
Правообладатель:	Право собственности принадлежит г. Москва в лице Департамента городского имущества города Москвы Право оперативного управления принадлежит ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»			
Основание для проведения оценки:	Договор № 316-НГ/44-19 на оказание оценочных услуг от 24 декабря 2019 г			
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для принятия управленческих решений			
Вид определяемой стоимости:	В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки			
Дата оценки:	29 января 2020 г.			
Срок проведения оценки	с 29 января 2020 г. по 18 февраля 2020 г.			
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке			
Форма отчета:	Письменная			
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости Оценщику не представлены			
Допущения и ограничения при проведении оценки:	Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки.			

	Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам. Иные допущения приведены в разделе в п.1.5 настоящего Отчета.
--	---

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5

Заказчик Отчета:	<p>ГБУ «Жилищник района Южное Бутово» Адрес: 117624 г. Москва, б-р Адмирала Ушакова, дом 3 ИНН 7727846180 КПП 772701001 Департамент финансов города Москвы (ГБУ «Жилищник района Южное Бутово» л/с 2698142000931098, 2798142000931098) счет 40601810245253000002 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Г. МОСКВА 35 БИК 044525000 ОКАТО 45293594000 ОКТМО 45909000 Телефон/факс: 8(495)716-24-72; 8(495)716-03-45 E-mail: gbu-ug.butovo@mail.ru</p>
Исполнитель: (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП» Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30 e-mail: info@ozf.ru ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 20. 02. 2006 г. Полис № 022-073-003267/19 от 19 апреля 2019 г. обязательного страхования оценщиков, ООО Страховая компания «Абсолют страхование», страховая сумма – 501 000 000 руб., срок действия договора с 21 мая 2019 года по 20 мая 2020 года. Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено.</p>
Сведения об Оценщике:	<p>Толмачева Ольга Борисовна Является членом Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков», регистрационный номер №010244 от 19.03.2018 г. Сведения об образовании: Диплом о профессиональной переподготовке № 772403843000 выдан 05 июня 2017 года Негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001224-1 от 08.12.2017 г. Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма – 30 000 000 руб., срок действия договора с 05 октября 2019 года по 04 октября 2020 года, полис № 022-073-004099/19 от 23.09.2019 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 01.11.2012 г. Телефон оценщика: +7 (495) 624-07-78. Почтовый адрес оценщика: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр.1 Адрес электронной почты оценщика: olgenzzzia@mail.ru</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:	Для подготовки Отчета иные специалисты не привлекались.

1.4 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

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

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно), и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных, в Отчете.

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

4. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

5. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

7. Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

8. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительной-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды

специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.

9. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

10. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете.

13. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.

14. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

15. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

17. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

18. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.

19. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

20. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в сравнительном подходе производился из допущения, что стоимость указана с учетом НДС.

21. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

22. Оценщику было предоставлено часть проектного плана здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, но при сверке величины общей площади, обнаружено не совпадение общих площадей с информацией, полученной из публичной кадастровой карты.

23. Со стороны Заказчика не была предоставлена экспликация на машиноместа, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1

1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации, определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков», СВОД СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ССО РОО 2015), ССО и СНМД РОО. Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

Дополнительная Нормативная база, для проведения оценки: Гражданский кодекс РФ.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

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

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена- это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

3.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Настоящая оценка проведена с целью определения рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: расположенного по адресам: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1:

Таблица 6

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноместа	Площадь
1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 561	11,8
2	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 562	11,9
3	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 563	11
4	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 564	12,2
5	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 565	12,2
6	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 566	11,4
7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 567	12,1
8	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 568	13
9	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 569	13
10	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 570	12,3
11	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 571	11,4
12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 572	12,4
13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 573	10,9
14	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 574	11,4
15	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 575	10,8
16	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 576	12,2
17	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 577	11,3
18	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 578	12,2
19	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 579	12,7
20	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 580	12,7
21	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 581	12,1
22	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 582	11,3
23	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 583	12,3
24	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 584	10,6
25	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 585	11,3
26	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 586	10,8
27	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 587	12,6
28	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 588	11,8
29	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 589	11,9
30	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 590	10,8
31	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 591	12,1
32	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 592	12,4
33	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 593	12,4
34	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 594	11,9
35	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 595	11
36	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 596	12
37	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 597	11,9
38	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 598	11,1
39	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 599	12,3

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноместа	Площадь
40	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 69	15,5
41	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 70	15,5
42	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 73	15,6
43	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 74	15,6
44	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 75	15,6
45	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 77	15,5
46	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 78	15,7
47	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 81	15,6
48	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 82	15,5
49	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 83	15,9
50	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 85	15,6
51	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 88	15,7
52	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 92	15,9
53	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 93	15,7
54	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 94	15,6
55	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 95	15,5
56	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 96	15,7
57	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 97	15,2
58	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	этаж 4, пом. VI, м/м 296	13,4
59	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 58	15,6
60	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 59	15,4

Данная оценка предназначается для принятия управленческих решений.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральный «Стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость.

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 объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки

зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

3.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3.3 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Применение затратного подхода имеет большую погрешность, что в ходе согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, может привести к искажению достоверной стоимости.

Следует учесть, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Многолетняя практика показывает, что для объектов коммерческого использования расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости.

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, уровень спроса на аналогичные объекты недвижимости, перспективы развития района, изменения в инфраструктуре, социально-экономические изменения. Невозможность учета вышеуказанных факторов может существенно исказить итоговую рыночную стоимость.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

Сравнительный подход

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

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.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

Доходный подход

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

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.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

- Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Как правило, стоимость объектов подобных оцениваемому, в рамках доходного подхода определяют методом дисконтированных денежных потоков. Для этого моделируют будущие денежные потоки (включая затраты на завершение строительства объекта) от эксплуатации объекта оценки. В рамках данного отчета определяется стоимость объектов расположенных на земельном участке без стоимости земли. Однако, денежные потоки, полученные от сдачи в аренду недвижимости приходится не только на строение но и на земельный участок. Разграничение денежных потоков приходящихся на строение в виду отсутствия проектно сметной документации, точных сведений о планах финансирования на оставшийся период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки произвести более менее достоверный расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода не представляется возможным.

Так же, немаловажным фактором, для отказа о применения методов доходного подхода, в данном конкретном случае, является:

- недостаточное количество предложений по аренде объектов, оптимально приближенных по своим техническим и иным характеристикам к объекту оценки, закрытость информации по уже совершенным сделкам;
- представленные на рынке объекты недостаточно точно отражают структуру основных ценообразующих факторов, существенно влияющих на итоговую величину стоимости;
- в текущих условиях экономического спада, при формировании цены, рынок рассматривает объект не только с позиции среднерыночного уровня цен на аналогичные объекты, но и с позиции получения потенциального дохода, в данном случае этот фактор в меньшей степени отражает мотивацию покупателя/продавца;
- отсутствие документально подтвержденной информации об уровне операционных, управленческих и иных расходов, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости;
- отсутствие документально подтвержденной информации об уровне вакантных площадей (недозагрузки), уровня платежей по текущим договорам аренды.
- отсутствие документально подтвержденной информации о ставках капитализации для объектов подобного типа и не возможности корректно рассчитать данный параметр основываясь исключительно на данных.

Все вышеперечисленные факторы, при несоблюдении (не учете в расчетах) которых, могут не корректно отразиться на итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанной в рамках доходного подхода.

На основании вышеизложенного, оценщик счел что информации, необходимой для корректного проведения расчетов в рамках доходного подхода недостаточно, и, на основании данных фактов было принято решение об отказе от применения методов доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки.

3.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРН на машиноместа.
2. поэтажные планы.
3. Экспликации к поэтажным планам.

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету. Так как Оценщику предоставлены основные документы на объект, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

Согласно п. 11 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и у Оценщика нет оснований считать иначе. Предоставленные Заказчиком документы не заверены.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1:

Таблица 7

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноместа	Площадь
1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 561	11,8
2	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 562	11,9
3	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 563	11
4	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 564	12,2
5	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 565	12,2
6	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 566	11,4
7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 567	12,1
8	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 568	13
9	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 569	13
10	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 570	12,3
11	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 571	11,4
12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 572	12,4
13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 573	10,9
14	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 574	11,4
15	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 575	10,8
16	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 576	12,2
17	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 577	11,3
18	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 578	12,2
19	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 579	12,7
20	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 580	12,7
21	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 581	12,1
22	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 582	11,3
23	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 583	12,3
24	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 584	10,6
25	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 585	11,3
26	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 586	10,8
27	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 587	12,6
28	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 588	11,8
29	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 589	11,9
30	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 590	10,8
31	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 591	12,1
32	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 592	12,4
33	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 593	12,4
34	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 594	11,9
35	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 595	11
36	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 596	12
37	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 597	11,9
38	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 598	11,1
39	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 599	12,3
40	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 69	15,5
41	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 70	15,5

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноместа	Площадь
42	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 73	15,6
43	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 74	15,6
44	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 75	15,6
45	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 77	15,5
46	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 78	15,7
47	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 81	15,6
48	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 82	15,5
49	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 83	15,9
50	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 85	15,6
51	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 88	15,7
52	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 92	15,9
53	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 93	15,7
54	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 94	15,6
55	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 95	15,5
56	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 96	15,7
57	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 97	15,2
58	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	этаж 4, пом. VI, м/м 296	13,4
59	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 58	15,6
60	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 59	15,4

В таблице ниже указана информация по району расположения Объекта оценки.

Характеристики местоположения объекта оценки

Таблица 8

Показатель	Наличие и описание показателя, адрес			
	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1
Административный округ	Юго-Западный административный округ (ЮЗАО)			
Муниципальный район	Южное Бутово			
Расстояние до МКАД	9,4 км	5,5 км	5,5 км	5,7 км
Станция метро	Бульвар Дмитрия Донского	Бунинская аллея	Бунинская аллея	Бунинская аллея
Расстояние до метро (расстояние по карте Яндекс)	10 км	870 м	460 м	850 м

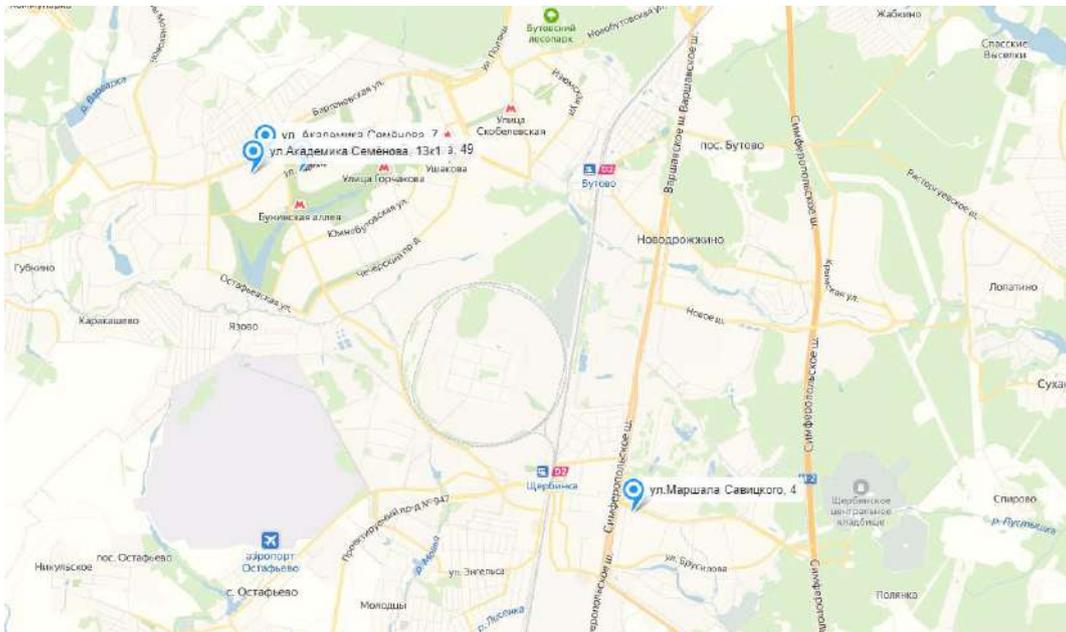


Рисунок 1 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы

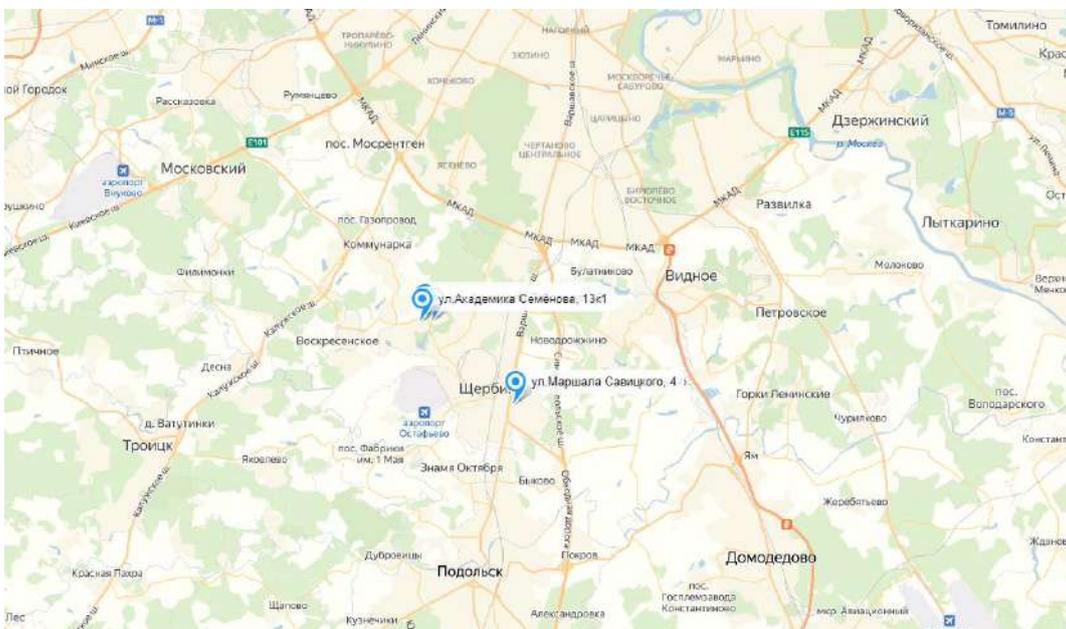


Рисунок 2 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы

Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится на юго-западе Москвы, разделён на 12 районов.

Округ занимает территорию 111,3622 км², образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Население — 1 437 242 чел. (2018), что составляет 11.39 % населения Москвы. Юго-Западный — четвёртый по населению округ Москвы.

Районы

Таблица 9

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 14.10.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 14.10.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2010 г.), тыс. м ²
Академический	Академическое	583,44	108,776	18643,9	2467,04
Гагаринский	Гагаринское	549,91	78,553	14284,7	2095,3
Зюзино	Зюзино	545,04	121,668	22322,8	2132,3
Коньково	Коньково	717,91	152,058	21180,6	3098,8

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 14.10.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 14.10.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2010 г.), тыс. м ²
Котловка	Котловка	394,41	64,863	16445,6	1104,06
Ломоносовский	Ломоносовское	333,75	84,906	25440,0	2881,5
Обручевский	Обручевское	610,94	80,419	13163,2	1741,99
Северное Бутово	Северное Бутово	913,38	87,638	9594,9	1751
Тёплый Стан	Тёплый Стан	750	125,923	16789,7	2406,4
Черёмушки	Черёмушки	551,86	101,847	18455,2	1656,71
Южное Бутово	Южное Бутово	2553,74	178,989	7008,9	4195
Ясенево	Ясенево	2536,65	180,652	7121,7	2969,3

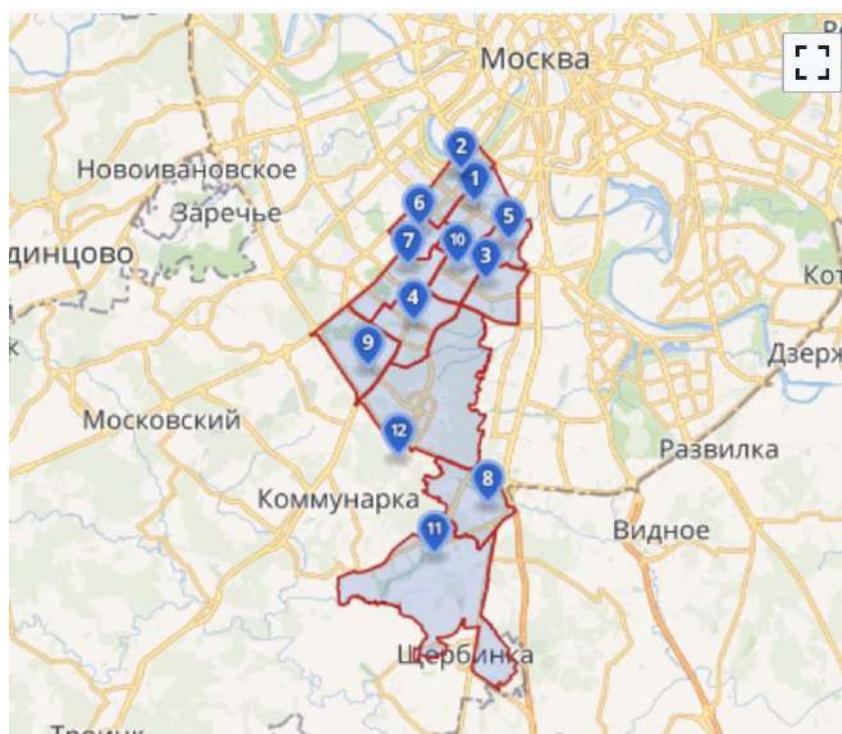


Рисунок 3 Районы Юго-западного административного округа на карте

Южное Бутово — район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Южное Бутово является вторым по площади территории районом Москвы после района Метрогородок (2553,74 га), а также вторым по площади жилого фонда (4,195 млн м² на 2010 год).

Численность населения						
2002 ^[10]	2010 ^[11]	2012 ^[12]	2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[15]	2016 ^[16]
105 212	↗178 274	↗179 306	↗191 531	↗196 209	↗200 169	↗204 226
2017 ^[17]	2018 ^[2]					
↗205 064	↗207 967					

Таблица 10

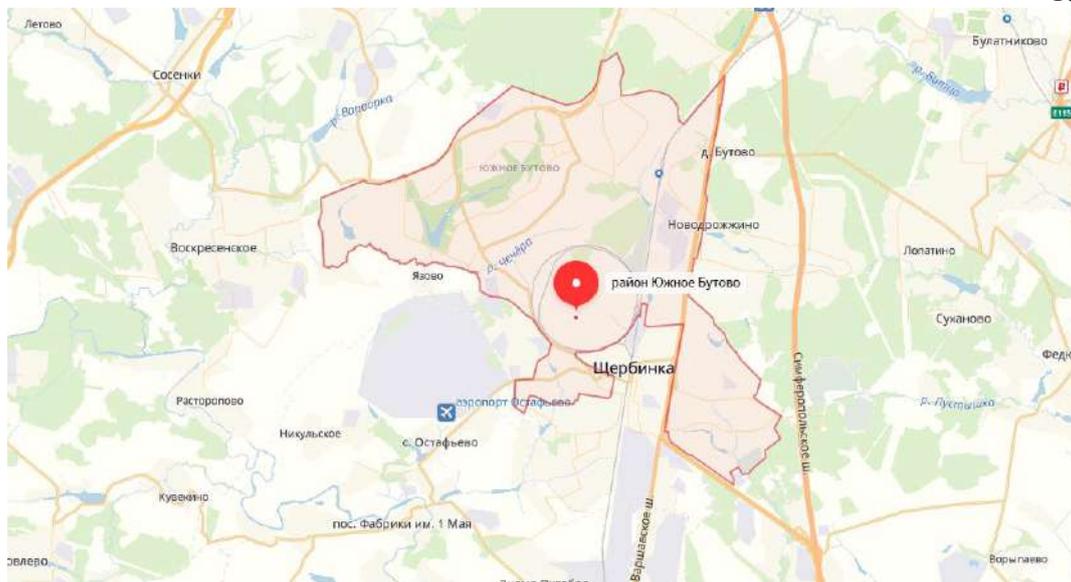


Рисунок 4 Район на карте

4.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, представлено далее.

Таблица 11

Здание, в котором расположен Объект оценки ¹	
Местоположение	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4
Кадастровый номер	77:06:0012020:1361

¹ <http://pkk5.rosreestr.ru/>, https://goskadastr.com/my_objects/search_objects/

Тип здания	Нежилое здание
Год постройки	2010
Функциональное назначение (фактическое использование) здания:	Нежилое
Объект культурного наследия ²	Не является
Общая площадь здания, кв. м	13 236,6
Этажность здания	5
Наружные стены	Монолитные
Кадастровая стоимость, руб.	354 636 840,32
Наличие парковки	Организованная
Состояние здания	Удовлетворительное ³
Инженерное обеспечение	Электроснабжение

Описание объектов оценки приведено далее.

² <https://data.mos.ru/datasets/530>

³ На основании визуального осмотра

Таблица 12

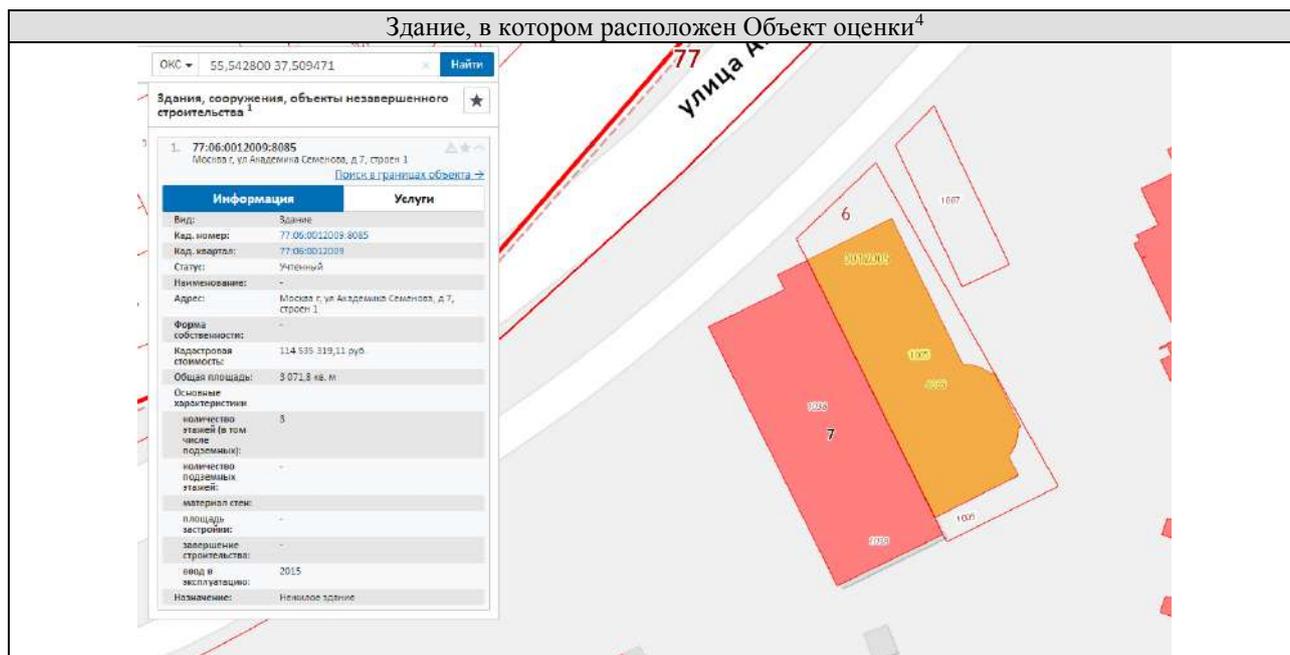
№ п/п	Кадастровый номер	Тип помещения	№ машиноместа	Этаж расположения	Площадь	Расположение на этаже	Техническое состояние помещений	Функциональное назначение (фактическое использование)
1	77:06:0012020:8580	Нежилое	561	5	11,8	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
2	77:06:0012020:8581	Нежилое	562	5	11,9	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
3	77:06:0012020:8582	Нежилое	563	5	11	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
4	77:06:0012020:8583	Нежилое	564	5	12,2	Угловое	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
5	77:06:0012020:8584	Нежилое	565	5	12,2	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
6	77:06:0012020:8585	Нежилое	566	5	11,4	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
7	77:06:0012020:8586	Нежилое	567	5	12,1	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
8	77:06:0012020:8587	Нежилое	568	5	13	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
9	77:06:0012020:8588	Нежилое	569	5	13	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
10	77:06:0012020:8589	Нежилое	570	5	12,3	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
11	77:06:0012020:8590	Нежилое	571	5	11,4	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
12	77:06:0012020:8591	Нежилое	572	5	12,4	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
13	77:06:0012020:8592	Нежилое	573	5	10,9	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
14	77:06:0012020:8593	Нежилое	574	5	11,4	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
15	77:06:0012020:8594	Нежилое	575	5	10,8	Угловое	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
16	77:06:0012020:8596	Нежилое	576	5	12,2	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
17	77:06:0012020:8599	Нежилое	577	5	11,3	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
18	77:06:0012020:8600	Нежилое	578	5	12,2	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей

№ п/п	Кадастровый номер	Тип помещения	№ машиноместа	Этаж расположения	Площадь	Расположение на этаже	Техническое состояние помещений	Функциональное назначение (фактическое использование)
19	77:06:0012020:8601	Нежилое	579	5	12,7	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
20	77:06:0012020:8602	Нежилое	580	5	12,7	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
21	77:06:0012020:8604	Нежилое	581	5	12,1	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
22	77:06:0012020:8605	Нежилое	582	5	11,3	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
23	77:06:0012020:8606	Нежилое	583	5	12,3	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
24	77:06:0012020:8608	Нежилое	584	5	10,6	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
25	77:06:0012020:8609	Нежилое	585	5	11,3	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
26	77:06:0012020:8610	Нежилое	586	5	10,8	Угловое	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
27	77:06:0012020:8612	Нежилое	587	5	12,6	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
28	77:06:0012020:8638	Нежилое	588	5	11,8	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
29	77:06:0012020:8637	Нежилое	589	5	11,9	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
30	77:06:0012020:8636	Нежилое	590	5	10,8	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
31	77:06:0012020:8635	Нежилое	591	5	12,1	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
32	77:06:0012020:8634	Нежилое	592	5	12,4	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
33	77:06:0012020:8633	Нежилое	593	5	12,4	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
34	77:06:0012020:8632	Нежилое	594	5	11,9	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
35	77:06:0012020:8631	Нежилое	595	5	11	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
36	77:06:0012020:8630	Нежилое	596	5	12	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
37	77:06:0012020:8629	Нежилое	597	5	11,9	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей

№ п/п	Кадастровый номер	Тип помещения	№ машиноместа	Этаж расположения	Площадь	Расположение на этаже	Техническое состояние помещений	Функциональное назначение (фактическое использование)
38	77:06:0012020:8628	Нежилое	598	5	11,1	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
39	77:06:0012020:8627	Нежилое	599	5	12,3	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей

Описание объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1, представлено далее.

Таблица 13



Местоположение	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1
Кадастровый номер	77:06:0012009:8085
Тип здания	Нежилое здание
Год постройки	2015
Функциональное назначение (фактическое использование) здания:	Нежилое
Объект культурного наследия ⁵	Не является
Общая площадь здания, кв. м	3 071,8
Этажность здания	3
Наружные стены	Монолитные
Кадастровая стоимость, руб.	114 535 319,11
Наличие парковки	Организованная
Состояние здания	Удовлетворительное ⁶
Инженерное обеспечение	Электроснабжение

Описание объектов оценки приведено далее.

⁴ <http://pkk5.rosreestr.ru/>, https://gokadastr.com/my_objects/search_obelects/

⁵ <https://data.mos.ru/datasets/530>

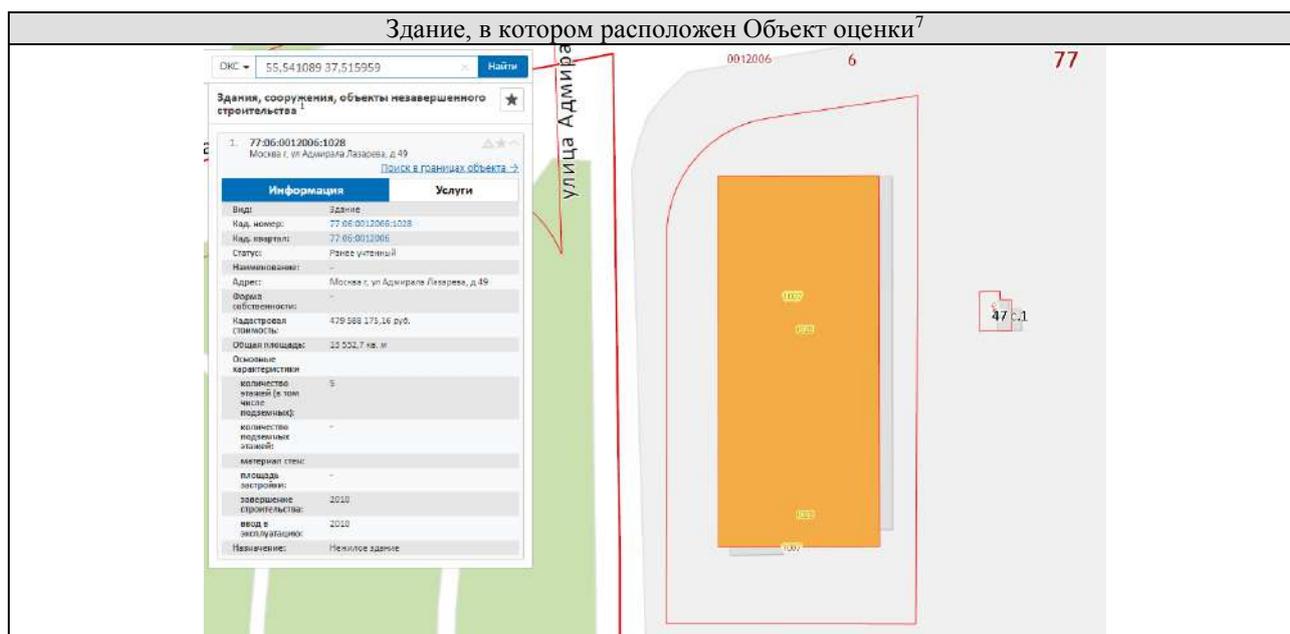
⁶ На основании визуального осмотра

Таблица 14

№ п/п	Кадастровый номер	Тип помещения	№ машиноместа	Этаж расположения	Площадь	Расположение на этаже	Техническое состояние помещений	Функциональное назначение (фактическое использование)
1	77:06:0012009:8137	Нежилое	69	3	15,5	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
2	77:06:0012009:8163	Нежилое	70	3	15,5	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
3	77:06:0012009:8167	Нежилое	73	3	15,6	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
4	77:06:0012009:8166	Нежилое	74	3	15,6	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
5	77:06:0012009:8133	Нежилое	75	3	15,6	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
6	77:06:0012009:8132	Нежилое	77	3	15,5	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
7	77:06:0012009:8134	Нежилое	78	3	15,7	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
8	77:06:0012009:8135	Нежилое	81	3	15,6	Угловое	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
9	77:06:0012009:8136	Нежилое	82	3	15,5	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
10	77:06:0012009:8138	Нежилое	83	3	15,9	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
11	77:06:0012009:8139	Нежилое	85	3	15,6	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
12	77:06:0012009:8140	Нежилое	88	3	15,7	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
13	77:06:0012009:8131	Нежилое	92	3	15,9	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
14	77:06:0012009:8141	Нежилое	93	3	15,7	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
15	77:06:0012009:8142	Нежилое	94	3	15,6	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
16	77:06:0012009:8164	Нежилое	95	3	15,5	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
17	77:06:0012009:8168	Нежилое	96	3	15,7	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
18	77:06:0012009:8165	Нежилое	97	3	15,2	Стандартное	Удовлетворительное	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, представлено далее.

Таблица 15



Местоположение	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49
Кадастровый номер	77:06:0012006:1028
Тип здания	Нежилое здание
Год постройки	2010
Функциональное назначение (фактическое использование) здания:	Нежилое
Объект культурного наследия ⁸	Не является
Общая площадь здания, кв. м	13 552,7
Этажность здания	5
Наружные стены	Монолитные
Кадастровая стоимость, руб.	479 588 175,16
Наличие парковки	Организованная
Состояние здания	Удовлетворительное ⁹
Инженерное обеспечение	Электроснабжение
Объект оценки	
этаж 4, пом. VI, м/м 296	
Кадастровый номер	77:06:0012006:1833
Тип помещения	Нежилое
№ машиноместа	296
Этаж расположения	4
Площадь	13,4
Расположение на этаже	Стандартное
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное
Функциональное назначение (фактическое использование)	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей

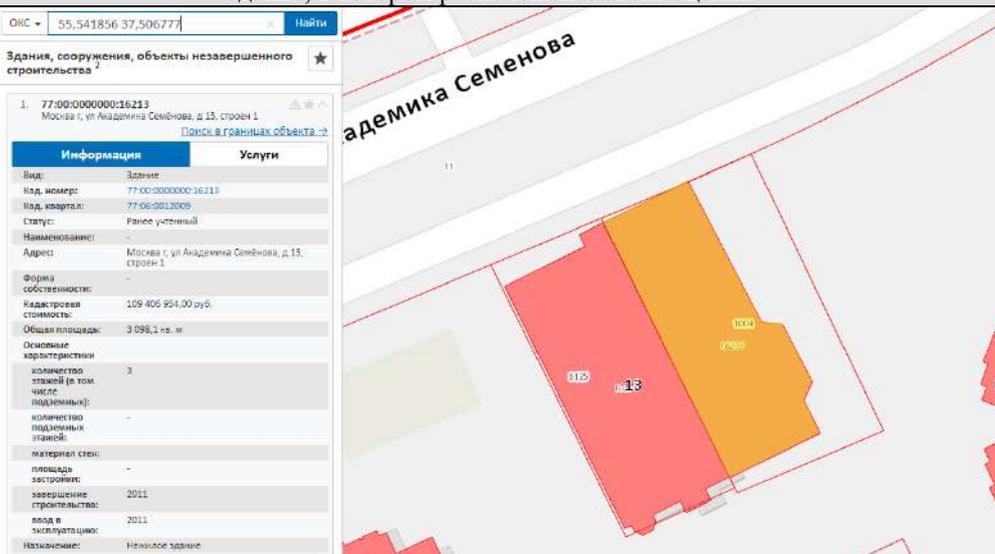
⁷ <http://pkk5.rosreestr.ru/>, https://goskadastr.com/my_objects/search_obelects/

⁸ <https://data.mos.ru/datasets/530>

⁹ На основании визуального осмотра

Описание объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1, представлено далее.

Таблица 16

Здание, в котором расположен Объект оценки ¹⁰	
	
Местоположение	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1
Кадастровый номер	77:00:0000000:16213
Тип здания	Нежилое здание
Год постройки	2011
Функциональное назначение (фактическое использование) здания:	Нежилое
Объект культурного наследия ¹¹	Не является
Общая площадь здания, кв. м	3 098,1
Этажность здания	3
Наружные стены	Монолитные
Кадастровая стоимость, руб.	109 406 954,00
Наличие парковки	Организованная
Состояние здания	Хорошее ¹²
Инженерное обеспечение	Электроснабжение
Объект оценки	
этаж 2, пом. II, м/м 58	
Кадастровый номер	77:00:0000000:31791
Тип помещения	Нежилое
№ машиноместа	58
Этаж расположения	2
Площадь	15,6
Расположение на этаже	Стандартное
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное
Функциональное назначение (фактическое использование)	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей
этаж 2, пом. II, м/м 59	
Кадастровый номер	77:00:0000000:31792
Тип помещения	Нежилое
№ машиноместа	59
Этаж расположения	2
Площадь	15,4
Расположение на этаже	Стандартное
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное
Функциональное назначение (фактическое использование)	Машиноместа, предназначенные для стоянки легковых автомобилей

¹⁰ <http://pkk5.rosreestr.ru/>, https://goskadastr.com/my_objects/search_objects/

¹¹ <https://data.mos.ru/datasets/530>

¹² На основании визуального осмотра

4.2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4



Фасад



Фасад



Въезд на территорию паркинга



Въезд на территорию паркинга



этаж 5, пом. X, м/м 561



этаж 5, пом. X, м/м 562



этаж 5, пом. X, м/м 563



этаж 5, пом. X, м/м 564



этаж 5, пом. X, м/м 565



этаж 5, пом. X, м/м 566



этаж 5, пом. X, м/м 567



этаж 5, пом. X, м/м 568



этаж 5, пом. X, м/м 569



этаж 5, пом. X, м/м 570



этаж 5, пом. X, м/м 571



этаж 5, пом. X, м/м 572



этаж 5, пом. X, м/м 573



этаж 5, пом. X, м/м 574



этаж 5, пом. X, м/м 575



этаж 5, пом. X, м/м 576



этаж 5, пом. X, м/м 577



этаж 5, пом. X, м/м 578



этаж 5, пом. X, м/м 579



этаж 5, пом. X, м/м 580



этаж 5, пом. X, м/м 581



этаж 5, пом. X, м/м 582



этаж 5, пом. X, м/м 583



этаж 5, пом. X, м/м 584



этаж 5, пом. X, м/м 585



этаж 5, пом. X, м/м 586



этаж 5, пом. X, м/м 587



этаж 5, пом. X, м/м 588



этаж 5, пом. X, м/м 589



этаж 5, пом. X, м/м 590



этаж 5, пом. X, м/м 591



этаж 5, пом. X, м/м 592



этаж 5, пом. X, м/м 593



этаж 5, пом. X, м/м 594



этаж 5, пом. X, м/м 595



этаж 5, пом. X, м/м 596



этаж 5, пом. X, м/м 597



этаж 5, пом. X, м/м 598



этаж 5, пом. X, м/м 599

г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1



Фасад



Фасад



Въезд на территорию паркинга



этаж 3, м/м 69



этаж 3, м/м 70



этаж 3, м/м 73



этаж 3, м/м 74



этаж 3, м/м 75



этаж 3, м/м 77



этаж 3, м/м 78



этаж 3, м/м 81



этаж 3, м/м 82



этаж 3, м/м 83



этаж 3, м/м 85



этаж 3, м/м 88



этаж 3, м/м 92



этаж 3, м/м 93



этаж 3, м/м 94



этаж 3, м/м 95



этаж 3, м/м 96



этаж 3, м/м 97

г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49



Фасад



Въезд на территорию паркинга



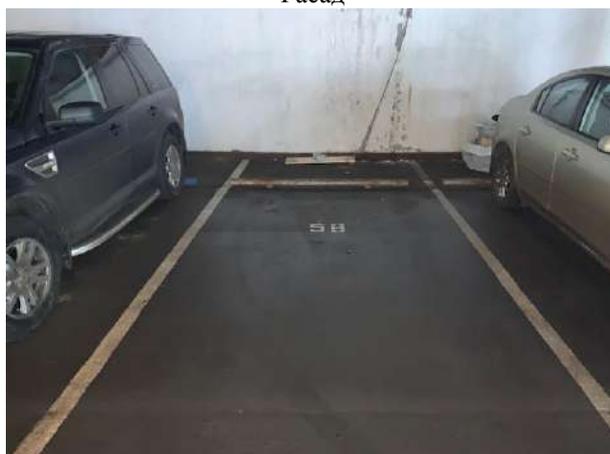
этаж 4, пом. VI, м/м 296



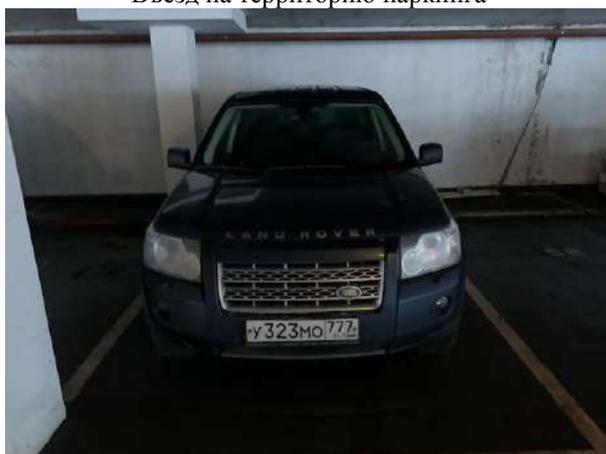
Фасад



Въезд на территорию паркинга



этаж 2, пом. II, м/м 58



этаж 2, пом. II, м/м 59

4.3 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москва в лице Департамента городского имущества г. Москвы.

Право оперативного управления объектов оценки принадлежит Государственному бюджетному учреждению города Москвы «Жилищник района Южное Бутово».

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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».

Согласно ГК РФ, гл.19 «Статья 296. Право оперативного управления. Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества».

Согласно ГК РФ, гл. 19, ст. 297 «Казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества».

Таким образом, владелец объекта оценки на праве оперативного управления не может распоряжаться объектом без согласия собственника – г. Москвы. В рамках настоящей оценки предполагается, что соответствующее согласие собственника будет получено. Оценщик не проводил анализ и экспертизу правовых и иных рисков, связанных с получением согласия собственника объекта оценки, поэтому оценка сделана в предположении об отсутствии каких-либо связанных с этим ограничений, накладываемых на покупателя при распоряжении оцениваемым имуществом.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 17

Наименование объекта	№ п/п	Адрес объекта	№ машиноместа	Площадь
	1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 561	11,8
	2	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 562	11,9
	3	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 563	11
	4	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 564	12,2
	5	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 565	12,2
	6	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 566	11,4
	7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 567	12,1
	8	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 568	13
	9	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 569	13
	10	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 570	12,3
	11	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 571	11,4
	12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 572	12,4
	13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 573	10,9
	14	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 574	11,4
	15	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 575	10,8
	16	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 576	12,2
	17	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 577	11,3
	18	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 578	12,2
	19	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 579	12,7
	20	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 580	12,7
	21	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 581	12,1
	22	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 582	11,3
	23	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 583	12,3

	24	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 584	10,6
	25	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 585	11,3
	26	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 586	10,8
	27	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 587	12,6
	28	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 588	11,8
	29	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 589	11,9
	30	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 590	10,8
	31	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 591	12,1
	32	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 592	12,4
	33	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 593	12,4
	34	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 594	11,9
	35	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 595	11
	36	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 596	12
	37	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 597	11,9
	38	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 598	11,1
	39	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 599	12,3
	40	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 69	15,5
	41	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 70	15,5
	42	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 73	15,6
	43	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 74	15,6
	44	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 75	15,6
	45	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 77	15,5
	46	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 78	15,7
	47	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 81	15,6
	48	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 82	15,5
	49	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 83	15,9
	50	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 85	15,6
	51	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 88	15,7
	52	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 92	15,9
	53	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 93	15,7
	54	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 94	15,6
	55	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 95	15,5
	56	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 96	15,7
	57	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 97	15,2
	58	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	этаж 4, пом. VI, м/м 296	13,4
	59	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 58	15,6
	60	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 59	15,4
Назначение	Машиноместа			
Собственник	Город Москва в лице Департамента городского имущества г. Москвы			
Право хозяйственного ведения	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»			
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано.			

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принцип наиболее эффективного использования означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

В соответствии с ФСО №1 «при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

Термин «наиболее эффективное использование» означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на дату проведения оценки). Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость».

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

2. Физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. Финансовая оправданность — рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

4. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемые нежилые помещения расположены в многоэтажных гаражных комплексах, которые находятся в Юго-Западном административном округе г. Москвы, в окружении преимущественно жилых зданий. Инфраструктура района достаточна развита. Транспортная доступность удовлетворительная.

Объекты оценки представляют собой машиноместа, расположенные на втором, третьем, четвертом и пятом этажах многоэтажных гаражных комплексов.

Общее техническое состояние объектов можно охарактеризовать как удовлетворительное (по данным визуального осмотра). Рассмотрим оцениваемые помещения на соответствие перечисленным выше критериям.

1. Юридическая правомочность. Оцениваемые помещения являются нежилыми. Следовательно, с точки зрения юридической правомочности, возможно функциональное использование объектов оценки в складских, офисных, торговых целях и в качестве машиномест.

2. Физическая возможность. Учитывая характерные конструктивные и планировочные решения оцениваемых помещений (расположение в многоэтажном паркинге, небольшая площадь, отсутствие стен, использование остальных площадей помещения в качестве машиномест) возможно использование объектов оценки в качестве машиномест.

3. Финансовая оправданность. Рассмотренный выше физически осуществимый и разрешенный законом вариант использования может приносить доход.

4. Максимальная эффективность. Анализ арендных ставок на помещения различного функционального назначения показал, что максимальный доход может быть получен при использовании оцениваемых помещений в качестве машиномест.

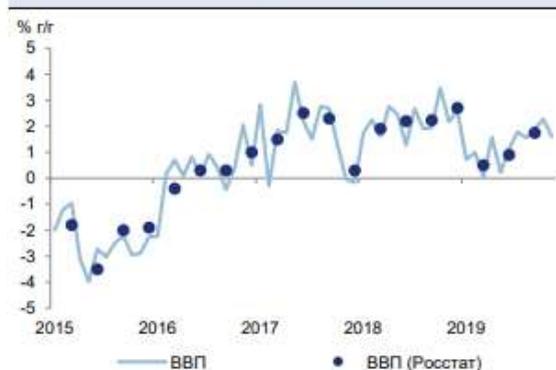
Учитывая все вышеперечисленные критерии и результаты проведенного анализа, наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование в качестве машиномест.

6. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Картина деловой активности. Декабрь 2019 года¹³

Экономическая активность Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

Рис. 1. Рост ВВП в ноябре замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

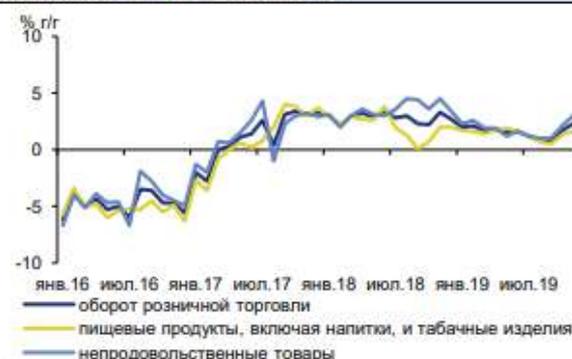
Рис. 2. ... при резком ухудшении динамики в промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

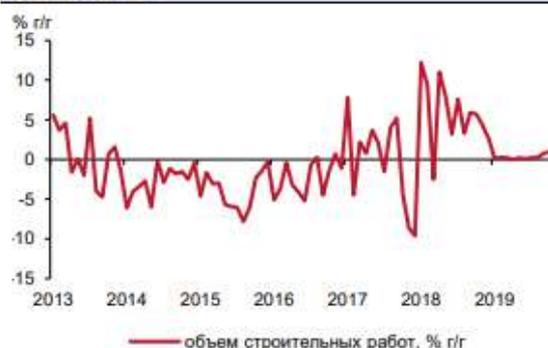
Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре², а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне–октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в ноябре – максимальный с начала года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 %

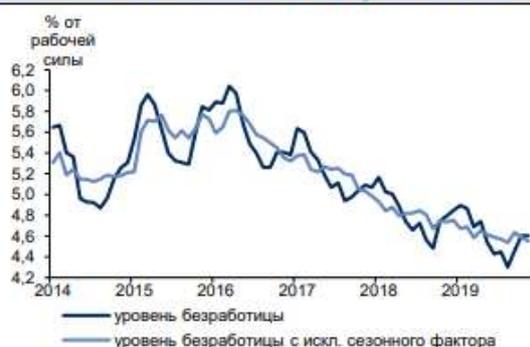
¹³ https://economy.gov.ru/material/file/7fed75992138ced8232ced71e80ab78/191218_.pdf

г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

Рынок труда

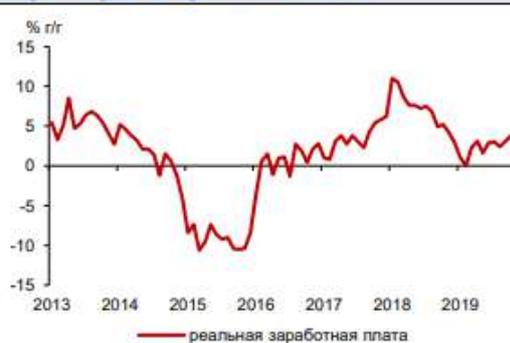
Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

Рис. 5. Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Третий месяц подряд продолжается ускорение роста заработных плат



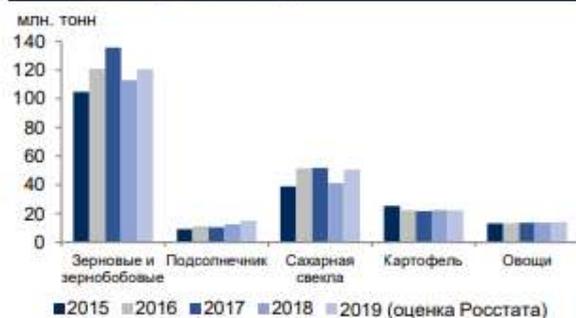
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. – оценка Росстата

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

О ситуации в сельском хозяйстве

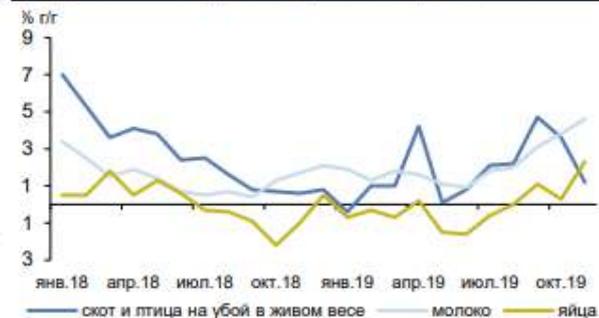
Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре ускорился до 5,8 % после роста на 5,2 % в октябре. Высокие темпы обеспечены в основном динамикой в растениеводстве. Так, по оценке Росстата, в хозяйствах всех категорий в 2019 г. зерновых и зернобобовых намолочено 120,6 млн. тонн, что на 6,5 % выше, чем годом ранее. Подсолнечника собрано 15,1 млн. тонн (+18,4 %), сахарной свеклы – 50,6 млн. тонн (+20,3 %), овощей – 14,0 млн. тонн (2,3 %). Сбор картофеля незначительно уступил показателям прошлого года – 22,2 млн. тонн (снижение на 0,9 %, по состоянию на 1 ноября отставание составляло -1,4 %). В животноводстве в целом сохраняется относительно стабильная динамика выпуска, вместе с тем по отдельным видам продукции динамика разнонаправленная. Так, в ноябре в производстве скота и птицы на убой (в живом весе) продолжилось снижение темпов роста производства (до 1,2 % г/г с 3,6 % г/г). При этом в производстве молока и яиц темп роста производства ускорился по сравнению с октябрём до 4,6 % г/г с 3,8 % г/г в октябре и до 2,3 % г/г с 0,3 % г/г соответственно.

Рис. 7. Сбор большинства культур превысил показатели прошлого года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. В животноводстве динамика по отдельным продуктам в ноябре была разнонаправленной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Объем валового сбора	2019 (оценка Росстата)	2018	2017	2010-2016
Зерновые и зернобобовые культуры	120,6	113,3	135,5	92,7
Семена подсолнечника	15,1	12,8	10,5	8,7
Сахарная свекла	50,6	42,1	51,9	39,7
Картофель	22,2	22,4	21,7	23,9
Овощи	14,0	13,7	13,6	12,7

Источник: Росстат.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,3*	1,6*	2,3*	1,7	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	4,1	5,8	5,2	5,1	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,4	0,2	1,0	0,5	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,6	2,3	1,7	0,9	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	0,7	-1,5	0,0	-0,6	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,4	0,3	2,6	2,9	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,2	1,4	0,9	2,9	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,6	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и	2,4	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных	3,3	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,1	0,1	3,7	2,9	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,0	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-0,8	5,1	6,6	0,2	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,4	2,5	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и	1,2	4,1	6,8	0,6	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей	4,7	0,1	2,6	2,2	5,8	8,4	4,4	11,2
неметаллической минеральной								
продукции								
металлургия	1,9	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,0	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,3	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,9	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,2	-8,9	-6,7	1,3	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России

6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с описанием, помещения объектов оценки расположены в многоэтажном паркинге и представляют собой машиноместа.

Парковка – неотъемлемая часть жилого, офисного, административного комплексов, а также торгово-развлекательных центров. Сегодня практически для каждого объекта строительства, так или иначе, решается вопрос размещения автомобилей его посетителей.

Все парковки классифицируются по трем основным признакам: виду, продолжительности хранения и по размещению относительно уровня земли. В качестве второстепенных признаков можно выделить размещение относительно объектов другого назначения, этажность, тип ограждающих конструкций.

По виду хранения транспортных средств различаются гаражи (многоэтажные, подземные, полуподземные), гаражи-стоянки боксового типа, открытые и закрытые автостоянки.

По продолжительности хранения различают здания и сооружения, предназначенные для кратковременного, временного, сезонного и постоянного хранения.

По размещению относительно уровня земли выделяют наземные, подземные и ячеяковые парковки.

По размещению относительно объектов другого назначения различают отдельно стоящие, пристроенные, встроенные, комбинированные стоянки.

По этажности – одноэтажные и многоэтажные стоянки.

По типу ограждающих конструкций – закрытые, открытые и комбинированные.

Если классифицировать автостоянки по размещению в городской застройке, то можно выделить следующие виды:

- в зоне объектов общегородского значения городской застройке (общественные, спортивные, культурные, торговые центры, вокзалы, аэропорты);
- в коммунальных и других нежилых зонах;
- в жилой зоне, в том числе: районные, внутриквартальные, дворовые;
- в зоне городского транспорта (площади, улицы, транспортные развязки, мосты).

Стоянки для кратковременного хранения (продолжительностью от 5 минут до 1 часа) требуются для транспортного обеспечения всех административных, общественных, производственных и других зданий, в зонах отдыха, а также жилой зоне, преимущественно для посетителей (так называемые гостевые стоянки).

Стоянки для временного хранения (продолжительностью от 1 до 8 часов) требуются для транспортного обеспечения торговых, культурных, административных, транспортных и других зданий и сооружений.

Стоянки для кратковременного и временного хранения должны быть расположены в зоне пешеходной доступности объектов обслуживания.

Сезонное хранение предусматривается только в местах сезонной эксплуатации (например, зонах отдыха) или для тех автомобилей, которые не имеют постоянных мест хранения и не используются круглогодично, а в течение холодного времени года могут содержаться на базах консервации.

«Наземная парковка – это нередко просто уличная территория, которая прилегает к зданию, фактически ею может пользоваться любой. Компании устанавливают охрану вокруг огороженных ими территорий, выделенных под парковку, что не совсем законно. В то же время наземная парковка может быть отдельно стоящим зданием, где на нескольких уровнях размещаются машины».

Подземная парковка – эта парковка предполагает размещение машин непосредственно под зданием. Такая парковка может иметь один или несколько уровней размещения. Подземные парковки – это многоэтажные комплексы, рассчитанные сотни автомобилей, в которых машину можно оставить

на час, день или месяц. В европейских городах, где найти место для парковки едва ли не труднее, чем научиться водить, а въезд в исторический центр часто закрыт для нерезидентов, платные многоэтажные стоянки (подземные и наземные) встречаются в огромном количестве; в основном они концентрируются у аэропортов, вокзалов и у въездов в центр.

Ячейковая парковка – механическое устройство для перемещения и хранения автомобилей в ячейках. Прибывший автомобиль ставится в специальный механизм-приемник, который перемещает его в свободную ячейку и хранит, пока владелец не вернется за ним. Для того, чтобы забрать автомобиль, владелец использует магнитную карту. Эксперты считают, что это наиболее компактный способ хранения транспорта, который требует минимального пространства – в нем не нужны въездные рампы, места для разворотов и т.д., как в обычной парковке.

Гостевая парковка – гостевая парковка организуется дополнительно к любому из упоминавшихся видов парковки рядом с жилым комплексом, офисом или на территории коттеджного поселка для размещения автомобилей гостей. Как правило, это часть огороженной придомовой территории, выделенная специально под эти цели.

Парковочные комплексы, в соответствии с общепринятой классификацией, принято делить на шесть категорий:

1. Наземный манежный. Это отдельно стоящая неотапливаемая «этажерка», часто, в три-четыре этажа, а иной раз и в шесть. По сути, — просто многоэтажная автостоянка. Самый доступный и дешевый вариант паркинга.

2. Наземный холодный боксовый. Это тоже отдельно стоящая «этажерка», только каждый автомобиль имеет свое место, отделенное капитальной стеной и воротами.

3. Наземный теплый боксовый. В отличие от предыдущего, он еще и отапливается.

4. Обвалованный. Это полузаглубленный двухъярусный гараж. Расположен он обычно рядом с жилыми домами. Первый ярус у такого гаража подземный, второй же возвышается над землей на 1 - 1,5 метра. Для экономии места на таком гараже сверху могут устроить детскую площадку или сквер.

5. Механизированный. Это многоуровневый гараж с вертикальным хранением машин в боксах, встроенных у глухой стены зданий. Подъемники загоняют авто на верхние уровни.

6. Подземный. Такой гараж расположен, как следует из названия, под землей. Строят такие гаражи, как правило, под жилыми комплексами.

На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в Разделе «Описание объекта оценки», можно сделать вывод, что Объекты оценки представляют собой машиноместа в многоэтажном паркинге, альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1, далее проводится исследование рынка машиномест в г. Москва.

6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

6.2.1 Обзор рынка машиномест Москвы ¹⁴

Виды и типы паркингов, к которым относятся машино-места.

Различают несколько типов стоянок:

-подземные;

-наземные;

¹⁴ <https://realty.rbc.ru/news/5898853c9a7947714f50fa86>; <https://realty.rbc.ru/news/5c66d5689a7947b5947fa6a1> <https://www.irm.ru/articles/40466.html>; <https://dmrealty.ru/rubrics/zakon-i-finansy/obzor-zhk-novoy-moskvy-s-sobstvennymi-parkingami/>; <https://www.zr.ru/content/news/913545-samoe-dorogoe-parkovochnoe-mest/>; <https://realty.rbc.ru/news/577d23439a7947a78ce91778>; <https://news.ners.ru/10-sovetov-avtomobilistam-%E2%80%93-kak-vybrat-mashino-mesto.html>; <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo?page=2>

-надземные.

В свою очередь, подземные и надземные паркинги в основном являются многоуровневыми. Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах. Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах. Надземные парковки - это многоуровневые стоянки, которые также являются эффективным способом размещения автомобилей на ограниченной территории. Они могут быть как крытыми, так и открытыми. Наземные паркинги - это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать. Наземные паркинги - это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать. Не считая отдельных паркингов при жилых комплексах, по Москве рассредоточены отдельно стоящие сооружения паркингов, так называемые ГСК - гаражные кооперативы. Машино-места также отличаются по площади, что связано с классом автомобиля, который возможно разместить на нем. Таким образом, машиноместа сгруппированы:

- до 10 кв. м: подходят для самым компактным автомобилям класса А, мотоциклам, которым хватает 7-8 кв. м для парковки;
- от 10 до 14 кв. м: подходят для транспорта представительского класса;
- свыше 14 кв. м.

Статус машиноместа как объекта права.

С 2017 года машиноместа на парковках можно зарегистрировать в собственность как отдельный объект недвижимости, однако данное это не касается парковочных мест во дворах, на обочинах дорог или наземных стоянках. С присвоением машиноместу отдельного статуса владельцы могут зарегистрировать право собственности, что даст им возможность продавать, дарить и менять объекты без оглядки на соседей. Так как машиноместа признаны самостоятельным объектом недвижимости, теперь используется стандартная процедура их регистрации. Собственник или застройщик подает заявление о постановке машиноместа на учет и регистрацию права собственности на него, прикладывает технический план и правоустанавливающие документы, выплачивает госпошлину. Единственная особенность оформления - определение границ машиноместа. В связи с тем что у большинства парковочных мест отсутствуют ограждающие их стены, предусмотрена специальная процедура, согласно которой границы машиноместа определяет кадастровый инженер на основании проектной документации построенного объекта и указывает эти данные в техническом плане. Непосредственно в паркинге границы машиноместа могут обозначаться путем нанесения на поверхность пола разметки краской или с использованием наклеек. Машино-место должно соответствовать заданным габаритам: минимальные размеры автостоянки — 5,3 x 2,5 м, максимальные — 6,2 x 3,6 м. В случае несоответствия машиноместа этим параметрам Росреестр может отказаться его регистрировать, так что, возможно, придется обратиться в суд.

Текущая конъюнктура рынка машиномест по г. Москве. Предложение

Риелторы выделяют три типа паркингов, которые сегодня есть в новостройках: подземные, наземные многоуровневые и плоскостные (гостевые). Если первые два типа застройщики продают (редко сдают в аренду), то последний — обычно бесплатный. При высокой плотности населения и реализации концепции «двор без машин» девелоперы строят подземные и/или наземные многоуровневые паркинги. При наличии большего пространства девелоперы могут сочетать наземную и плоскостную парковки. Как правило, раньше подземные паркинги возводились только в рамках проектов дорогих новостроек, однако сегодня они все чаще появляются и в сегменте комфорт-класса, а проекты эконом-класса, как правило, идут с наземными многоуровневыми паркингами. Сегодня нормативы обеспеченности рассчитываются исходя из площади квартир: на каждые 80 кв. м девелопер должен

был построить одно машиноместо. Причем значение может меняться как в большую, так и меньшую сторону — все зависит от расположения жилого комплекса. Также обеспеченность паркингом зависит и от наличия в пешей доступности метро или остановки наземного общественного транспорта. В среднем по рынку парковочный коэффициент в проектах массового сегмента, по данным «Метриума», варьируется от 0,3 до 1,2 (средний — 0,8). В бизнес-классе обеспеченность машиноместами составляет от 0,3 до 2,2 (в среднем 1,2). Однако госнормативы уже давно устарели, а большинство девелоперов их не соблюдают и часто при строительстве жилого комплекса комфорт-класса на 300 квартир строят 150 парковок, что сегодня не соответствует потребностям жителей с автомобилями. В некоторых проектах отмечен тренд на снижение спроса на парковочные места. Многие девелоперы пересматривают свои жилые проекты с точки зрения обеспеченности машиноместами. Если раньше невозможно было найти жилой комплекс с коэффициентом ниже 0,6 машиномест на квартиру и трудно было продать такой проект, то сегодня одно машиноместо на две квартиры уже становится нормой для новых проектов не только в комфорт-, но и в бизнес-классе. Также существуют и нормативы по размерам и габаритам машиномест. В комфорт-классе строятся машиноместа с расчетом на автомобили класса C, в бизнес-классе — машиноместа с расчетом на автомобили класса D, а в элитном сегменте — с расчетом на автомобили класса E. В подземных паркингах возможен хороший спрос и на нулевой стадии строительства — клиенты сразу понимают, что цена на машиноместа, как и на квартиры, будет расти с изменением стадии готовности дома. А вот машиноместа в отдельно строящихся паркингах люди предпочитают покупать после сдачи дома, когда уже понятны траты на ремонт квартиры, а на само машиноместо можно прийти и посмотреть, выбрать понравившееся. Возведение подземных паркингов — это дорогое удовольствие, как и его обслуживание впоследствии. При этом площадь, которую занимает открытая стоянка, можно более эффективно использовать для жилой застройки, и, соответственно, для реализации, и если ландшафт и экономика проекта позволяет, застройщики предпочитают возводить отдельно стоящие паркинги. Однако это не относится к новостройкам в центре Москвы. Во-первых, там очень дорогая земля, и отдельный паркинг строить невыгодно, во-вторых, покупатели элитного жилья не скупятся на машиноместа в качественном подземном паркинге, предпочитая знать, что их дорогие автомобили находятся в безопасности. По этой же причине зачастую в дорогих проектах квартиры идут в комплексе с машиноместами. Например, такое предложение действует в ЖК «Мосфильмовский», в ЖК «Западное Кунцево» и др. В некоторых новостройках от покупки машиноместа нельзя отказаться, в некоторых можно, но тогда теряется существенная скидка за такую двойную продажу. Сейчас застройщики могут предлагать от 30 до 50% скидки в случае, если квартира и машиноместо покупаются одновременно. Однако, если клиент покупает сначала квартиру, а потом уже машиноместо (все же до сдачи его в эксплуатацию), он может рассчитывать на скидку только 10%. Тенденция включения машиноместа или даже нескольких машиномест в стоимость квартиры характерна для высокобюджетного жилья (бизнес+, премиум, элит). В качестве примеров таких проектов можно привести ЖК «Баркли Резиденс», а также ряд проектов от компании «Дон-строй»: «Долина Сетунь», «Кленовый ДОМ», Barrin House и др. Сегодня, по данным bnMAP.pro (сервис «Бест-Новострой»), в границах старой Москвы ведутся продажи в 828 корпусах с квартирами и апартаментами. Львиная доля корпусов (44%) располагает подземной парковкой. Еще 7% корпусов обеспечены наземными паркингами, а около 1% — наземно-подземными (всего пять проектов). В 10,6% корпусов при этом нет в продаже гаражей или машиномест от застройщика, но дома находятся вблизи городских наземных паркингов и жители могут использовать такие парковки, отмечают аналитики bnMAP.pro. По данным «Метриума», в старых границах столицы в жилых новостройках (без учета апартаментов) массового сегмента 87% новостроек имеет подземный паркинг, в бизнес-классе — в 97%, как и в премиум-классе. Наконец, в элитном классе 99% парковок подземные.

Спрос

В Москве жители многоквартирных домов испытывают все больше проблем с парковками во дворах. В связи с этим аналитики отмечают рост спроса на покупку машиномест в подземных и наземных многоуровневых паркингах. Если в 2017 году Росреестр зарегистрировал около 8,8 тыс. таких сделок, то в 2018-м — 12,1 тыс. (+37%). На уровне ощущений на продажи паркингов в демократичных форматах фактор «платных парковок» влияет: в отдельно стоящем доме, в окружении сложившейся

застройки в зонах платной парковки реализация машиномест будет проходить намного более динамично, чем в проектах комплексного освоения территорий. Вот там жители не стремятся приобретать машино-места или совсем отказываются от покупки, если есть возможность парковать автомобиль рядом с домом. Помимо этого большим стимулом становится распространение концепции «двор без машин», когда жители физически не могут припарковаться у самого дома, не приобретая собственное машино-место. Изменить отношение к платным машиноместам людей принуждает не столько расширение зоны платной парковки, сколько запрет на остановку и стоянку автотранспорта в радиусе пешей доступности от дома. Жильцам просто ничего не остаётся делать, кроме как «эвакуироваться» с улиц в паркинг под землю. Если вокруг жилого комплекса все дворы «закрылись» на шлагбаумы, а на окрестных улицах запретили стоянку, подземный паркинг на 200 мест может быть заполнен за месяц.

Цены

В 2018 г. в Москве наибольшее число сделок с машиноместами пришлось на новостройки бизнес-класса (48%) и массовый сегмент (эконом и комфорт) — 45%. В премиум-классе было заключено 6% сделок, в элитном — 1%, подсчитали риелторы «Метриум». Наибольший рост спроса относительно 2017 года в компании «Метриум» зафиксировали в бизнес-классе (+91%) и массовом сегменте (+18%). В премиум-классе и элитном количество приобретенных по ДДУ машиномест, наоборот, показало отрицательную динамику на 5% и 59% соответственно. На протяжении последних трех лет средняя стоимость на столичные паркинги оставалась примерно на одном и том же уровне, отмечают эксперты рынка недвижимости. Средняя стоимость подземного паркинга в массовом сегменте, по данным «Метриума», составляет 1,2 млн руб., в наземном — 850 тыс. руб. В бизнес-классе показатель для подземного паркинга достигает 2,2 млн руб., в премиум-классе — 3,5 млн руб., в элитном — 6 млн руб. Сегодня минимальная стоимость машиноместа в новостройках Москвы, по данным «Бест-Новостроя», составляет 480 тыс. руб. (подземный паркинг), максимальная — 10,2 млн руб. В среднем при покупке машиноместа стоит ориентироваться на сумму порядка 1,5–2,5 млн руб. Однако даже в столичных новостройках девелоперы вынуждены продавать паркинг по себестоимости или себе в убыток, поэтому в Подмоскovie редко можно встретить проекты с подземным паркингом по причине высоких затрат на их строительство, отмечает Литинецкая. При этом, по словам директора компании «НДВ-Девелопмент» Андрея Стригалева, паркинги в московских новостройках массового сегмента продаются долго и часто не заполнены на 100%. Некоторые покупатели вкладывают средства в машино-места для последующей их сдачи в аренду. Инвестиции в парковки с точки зрения дальнейшей продажи, скорее всего, невыгодны. Обычно машиноместа доступны к покупке ближе к моменту ввода дома, соответственно, не каждый проект может гарантировать интересный рост цены, поясняет она. К тому же места в таких паркингах распродают дольше и не всегда на 100%, отмечают риелторы. Для многоуровневых наземных парковок нормальными арендными ставками считаются 3–5 тыс. руб. в месяц, для подземных паркингов — 8–10 тыс. руб. в месяц (при этом подземные паркинги будут заполнены максимум на 30%). «Большинство людей, арендующих машиноместа, даже психологически не готовы платить такие деньги. Поэтому собственнику машиноместа будет сложно сдать его в аренду. Даже если это получится, в лучшем случае при арендной ставке в 8 тыс. руб. в месяц и цене покупки в 1,5 млн руб. окупаемость машиноместа составит 15,5 года. Зачастую этот срок достигает и 20–25 лет. Поэтому арендовать выгоднее.

Текущая конъюнктура рынка машиномест: Новая Москва

В настоящее время в Новой Москве первичные продажи ведутся в 34 жилых комплексах. Как показало исследование аналитиков компании «Метриум Групп», собственные паркинги предусмотрены в 27 из них. При этом новомосковские новостройки можно разделить на 6 типов проектов, в которых:

- есть паркинг и ведется продажа машиномест — 38,2%;
- есть паркинг и машиноместа сдаются в аренду — 5,9%;
- есть паркинг, машиноместа предоставляются бесплатно — 5,9%;
- есть паркинг, но продажи еще не ведутся — 14,7%;
- паркинг только планируется — 14,7%;
- нет паркинга (гостевые парковки, стихийная парковка) — 20,6%.

Сами по себе паркинги в жилых комплексах Новой Москвы делятся на три категории — подземные, надземные (отдельно стоящие) и открытые стоянки. Ввиду высокой себестоимости строительства, подземные паркинги представлены на локальном рынке в меньшинстве — всего 7 проектов. В остальных жилых комплексах девелоперы возводят либо многоуровневые надземные паркинги, либо плоскостные стоянки. Такие конструкции «съедают» лишний кусок земли, однако их возведение обходится гораздо дешевле. Что в свою очередь сказывается и на стоимости машиномест. По данным «Метриум Групп», самые доступные по цене машиноместа в Новой Москве сегодня представлены в жилом комплексе Экопарк «Горчаково» — в наземном паркинге на 300 м/м стоимость лотов начинается от 310 тыс. рублей. Дороже на 40 тыс. рублей машиноместо предлагается в двух проектах: «Легенда» и «Новое Бутово». В этих жилых комплексах предусмотрены отдельно стоящие парковки на 600 м/м и 1100 м/м соответственно. «Бронза» за низкую стоимость машиноместа достается жилому комплексу «Москва А101», где предусмотрен многоуровневый надземный паркинг на 500 м/м в каждой. Минимальная стоимость места в паркинге составляет 549 тыс. рублей. В первую пятерку также вошли ЖК «Белая звезда» (от 650 тыс. руб.) и «Прима-Парк» (от 670 тыс. руб.). Самый высокий порог входа в Новой Москве установлен в ЖК «Дубровка». Стоимость машиномест в подземном паркинге в этом проекте стартует от 1,87 млн рублей. Это почти столько же, сколько стоит самая доступная по цене квартира в Новой Москве — для покупки «однушки» площадью 33,4 кв. м в ЖК «Борисоглебское» нужно будет добавить всего 130 тыс. рублей. Также в Новой Москве представлено два проекта, в которых машиноместа предлагаются в аренду — это микрорайон Центральный в новом городском районе Новые Ватутинки и «Переделкино Ближнее». В первом для будущих жителей здесь предусмотрена многоуровневая стоянка на 569 машиномест. Стоимость аренды варьируется от 2,4 тыс. до 3 тыс. рублей в месяц. В «Переделкино Ближнее» арендовать машиноместо можно во временном паркинге на 114 автомобилей. Ставка составляет 150 рублей в день или примерно 4,5 тыс. рублей в месяц. «На российском рынке недвижимости наиболее распространена схема продажи машиномест в паркингах, — говорит Александр Зубец, генеральный директор ООО «Новые Ватутинки». — Однако покупатели квартир в Новой Москве пока неохотно приобретают машиноместа в собственность, особенно, когда есть большие просторные дворы, широкие и ярко освещенные проезды и улицы. Даже наличие отделки и, соответственно, экономия на этой статье не сподвигает будущего новосела потратить эти средства на парковку. Скорее, это увеличивает выручку мебельных мегамоллов. Поэтому у большинства девелоперов продажи машиномест идут достаточно тяжело. Понимая это, мы решили не продавать свой первый паркинг после ввода, а сдавать в аренду. Как только мы предложили эту опцию нашим жителям, 5-тиэтажный паркинг был арендован на 60%». Кроме того, в Новой Москве реализуются два проекта, в которых машиноместа предоставляются покупателям без оплаты. Это жилые комплексы Vnukovo Sport Village и «Баркли Медовая долина».

Таблица 18

ЖК Новой Москвы с паркингами в открытой продаже¹⁵

Название	Тип паркинга	Кол-во м/м в реализуемых корпусах	Стоимость м/м (тыс. руб.)	Стоимость кв. м (тыс. руб.)		Стоимость квартиры (млн руб.)	
				Min	Max	Min	Max
«Баркли Медовая долина»	Стоянка	626	Бесплатно	67,3	101,9	2,27	6,32
Vnukovo Sport Village	Стоянка	105	Бесплатно	140,3	160,1	5,8	17
«Новые Ватутинки» (аренда)	Надземный	569	От 2,4/мес.	79,6	117,3	3,43	8,27
«Переделкино Ближнее» (аренда)	Временный	114	150 руб./день 4,5 тыс. руб./мес.	82,4	160,1	3,91	11,96
Экопарк «Горчаково»	Надземный	300	От 310	67	84,9	3,5	8
«Легенда»	Надземный	600	От 350	71,3	121,6	3,51	7,51
«Новое Бутово»	Надземный	1100	От 350	92,3	158,6	2,61	12,8
«Ново-Никольское»	Надземный	1800	От 440	75,8	89,9	3,62	7,73
«Москва А101»	Надземный	500	От 549	95,2	124,5	4,68	9,27

¹⁵ Источник: «Метриум Групп»

Название	Тип паркинга	Кол-во м/м в реализуемых корпусах	Стоимость м/м (тыс. руб.)	Стоимость кв. м (тыс. руб.)		Стоимость квартиры (млн руб.)	
				Min	Max	Min	Max
«Белая звезда»	Подземный	65	От 650	83,7	95,3	2,41	9,51
«Прима-Парк»	Подземный	1005	От 670	78,2	129,7	2,89	7,62
«Калипсо», 2 очередь	Подземный	40	От 750	92,7	92,7	5,6	5,6
«Новая звезда»	Надземный	500	От 850	105	155	3,02	8,69
«Эдальго Garden Park» («Легенда № 18»)	Надземный	597	От 850	106	121	4,39	8,69
«Татьянин Парк»	Подземный	3200	От 1500	125,9	145,9	4,4	9,3
«Дубровка»	Подземный	174	От 1870	125,9	174,6	9,13	37,17

Согласно данным статистики, машино-места в Новой Москве продаются довольно плохо — их приобретает лишь каждый 25-й покупатель жилья. Столь низкий показатель говорит о том, что будущие жители Новой Москвы не готовы платить несколько сотен тысяч за место для своей машины. Эти деньги они предпочитают потратить на ремонт или увеличение площади квартиры. И на этом фоне гораздо выгоднее выглядит предложение об аренде парковочных мест, например, в городском районе Новые Ватуткин. Даже если взять стоимость самого доступного по цене машиноместа в Новой Москве — 310 тыс. рублей, то за эти деньги можно арендовать паркинг более 10 лет. По нашим прогнозам, под давлением низкого спроса, в ближайшей перспективе многие девелоперы изменят тактику и также будут сдавать машиноместа в аренду».

Паркинг в БЦ

Отдельно можно выделить машиноместа в бизнес-центрах. В основном машиноместа расположены в подземных паркингах БЦ. Следует заметить, что продажа машиномест в БЦ не частое явление, в основном машиноместа сдают в аренду вместе с арендуемыми офисами. Не востребованность данного сегмента подтверждается отсутствием предложений по продаже машиномест в БЦ, так же это свидетельствует о заполняемости парковок во многих БЦ на сегодняшний день. Лидером по средней цене продажи неизменно остается ЦАО и составляет 2 525 000 рублей, минимальная средняя стоимость за машиноместо предлагается в ЗАО и составляет 890 000 рублей. Отсутствие предложений прослеживается в таких округах, как ВАО, ЮВАО и СЗАО. Удельный показатель средней стоимости (за 1 кв.м) в подземных паркингах БЦ г. Москвы представлен на графике ниже:

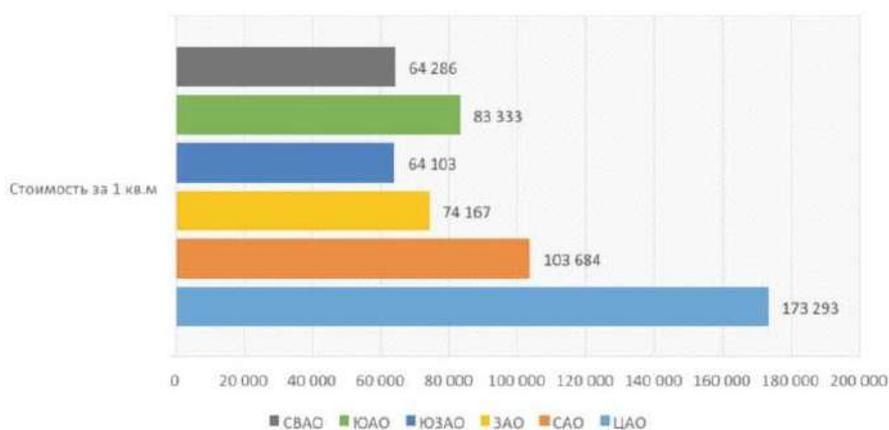


Рисунок 5 Удельный показатель средней стоимости

Аренда машиномест в БЦ

При выборе офиса паркинг является одним из ключевых факторов, среди таких, как местоположение, класс и цена. Поэтому, обеспеченность бизнес-центра парковочными местами может стать выигрышной качественной характеристикой бизнес-центра с хорошим местоположением и другими преимуществами, но без паркинга.

Спросом пользуются как подземные, так и наземные паркинги, большинство паркингов при БЦ загружены. На графиках ниже будут проанализированы арендные ставки за машиноместа, предлагаемые как подземном паркинге, так и наземном, в бизнес-центрах различного класса.

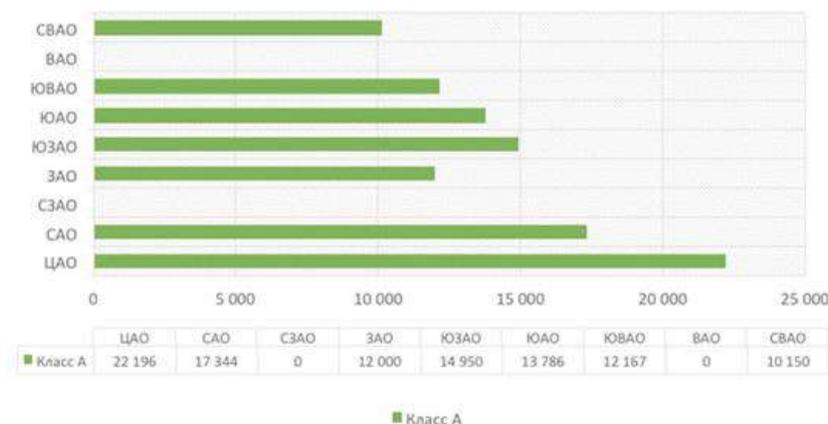


Рисунок 6 Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб., без НДС

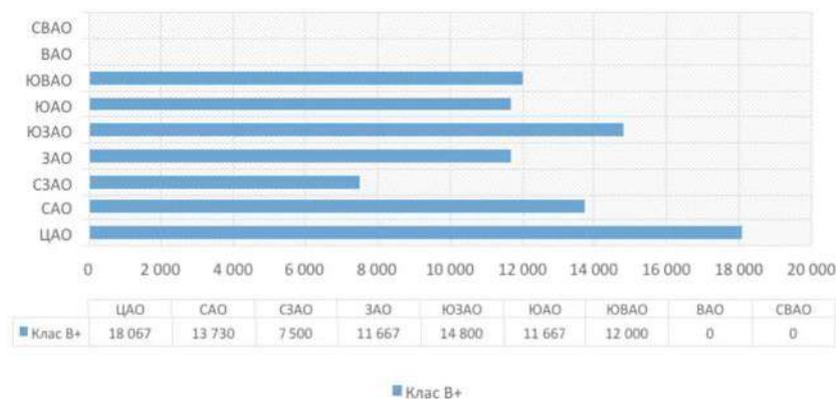


Рисунок 7 Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб., без НДС

Наибольшее количество предложений в паркингах БЦ класса А и В+. Это обуславливается тем, что большинство таких бизнес-центров новые, и обеспечены подземными паркингами. Стоимость аренды убывает в зависимости от снижения класса, так дешевле всего стоит арендовать машино-места в бизнес-центрах класса В. Во многих округах предложения по аренде вообще отсутствуют, в связи с заполняемостью паркингов. Самая привлекательная стоимость аренды за машино-место прослеживается в СВАО и ВАО. Среднее значение арендной ставки в СВАО среди бизнес-центров класса А - минимальное и составляет 10 150 рублей за м/м в месяц, класс В - 5 000 рублей за м/м в месяц. Самые высокие показатели аренды по всем классам БЦ отмечаются в ЦАО, САО и ЮЗАО.

Выводы:

Расширение зоны платной парковки, запрет на остановку и стоянку автотранспорта в радиусе пешей доступности от дома стимулируют спрос на машиноместа в жилых домах или паркингах у дома. Мотивация покупки машиноместа – личное пользования, но иногда они приобретаются для дальнейшей сдачи в аренду. Инвестиции в парковки с точки зрения дальнейшей продажи невыгодны. Минимальная стоимость машиноместа в новостройках Москвы составляет 480 тыс. руб. (подземный паркинг), максимальная — 10,2 млн руб. В среднем при покупке машиноместа стоит ориентироваться на сумму порядка 1,5–2,5 млн руб. Застройщики могут предлагать от 30 до 50% скидки в случае, если квартира и машиноместо покупаются одновременно. Однако, если клиент покупает сначала квартиру, а потом уже машиноместо (все же до сдачи его в эксплуатацию), он может рассчитывать на скидку только 10%. Для многоуровневых наземных парковок средние арендные ставки в г. Москве составляют 3–5 тыс. руб. в месяц, для подземных паркингов — 8–10 тыс. руб. в месяц.

6.2.2 Информации о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

Предложения о продаже помещений аналогичного назначения представлены в таблице ниже.

Таблица 19

Предложения по продаже машиномест в паркингах

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Дополнительная информация	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Прямой источник
1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	13,0	Продам в связи с переездом машиноместо (в собственности) в многоуровневом паркинге. Место находится на первом этаже. Паркинг охраняемый, в нем же находится шиномонтаж и Мой Сам. Гараж находится по адресу Маршала Савицкого 4	350 000	26 923	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1297708769
2	Москва, ул. Брусилова, 23	12,7	Машиноместо в гаражном комплексе по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, дом 23; №154, 1 этаж, площадь 12,7 м2. Данное машиноместо имеет удобное расположение для размещения автомобиля: находится чуть выше уровня земли, но на 1 этаже; имеет крайнее положение в отдельном отсеке на 3 автомобиля больших размеров; в центральной части этажа; рядом расположена лестница и пост охраны.	380 000	29 921	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1866691086
3	Россия, Москва, улица Адмирала Лазарева, 49	13,0	Продаю два машино-места по 13 кв м на выбор на территории многоуровневого парковочного комплекса по адресу: Южное Бутово, ул. Адмирала Лазарева д.49. Машино-места расположены между 2-м и 3-м этажами. Круглосуточная охрана, въезд/выезд по пропускам, видеонаблюдение, удобный заезд. Свидетельство на право собственности.	400 000	30 769	https://domclick.ru/card/sale_parking_place_924052984
4	Москва, ул. Брусилова, 23	12,7	Продам просторное машиноместо в многоуровневом паркинге (3 этаж, внутренний ряд, по одной стороне машиноместа - сплошная стена). Точная площадь - 12,7 м2. Места достаточно для небольшого автомобиля + мотоцикла. Круглосуточная охрана, удобный въезд. Собственник. Возможна рассрочка платежа.	250 000	19 685	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_482971012

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Дополнительная информация	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Прямой источник
5	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Академика Семенова, 13	17,0	Продаётся машиноместо 17 м2 в трехуровневом открытом паркинге на 3 этаже, номер 91. Есть свет, круглосуточная охрана, вход по пропускам. В собственности более 3-х лет.	399 000	23 471	https://www.cian.ru/sale/commercial/219888137/
6	Москва, ул. Адмирала Лазарева, 49	13,5	Продам машиноместо на втором этаже многоэтажного паркинга, хорошее расположение, рядом станция метро.	400 000	29 630	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1812481389
7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	13,0	Продам в связи с переездом машиноместо (в собственности) в многоуровневом паркинге. Место находится на первом этаже. Паркинг охраняемый, в нем же находится шиномонтаж и Мой Сам. Гараж находится по адресу Маршала Савицкого 4. Возможна аренда на длительный срок.	350 000	26 923	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1297708769
8	Москва, ул. Брусилова, 23	12,7	Машиноместо в гаражном комплексе по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, дом 23; №154, 1 этаж, площадь 12,7 м2. Данное машиноместо имеет удобное расположение для размещения автомобиля: находится чуть выше уровня земли, но на 1 этаже; имеет крайнее положение в отдельном отсеке на 3 автомобиля больших размеров; в центральной части этажа; рядом расположена лестница и пост охраны.	380 000	29 921	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1866691086
9	Москва, улица Адмирала Лазарева, 49	13	Продаю машино-место 13 кв м на территории многоуровневого парковочного комплекса по адресу: Южное Бутово, ул. Адмирала Лазарева д.49. 2-й эт. Круглосуточная охрана, въезд/выезд по пропускам, видеонаблюдение, удобный заезд. Свидетельство на право собственности.	510 000	39 230	https://domclick.ru/card/sale__parking_place__924052982

В соответствии с выборкой диапазон цен предложений аналогичных объектов недвижимости составляет 19 685 – 39 230 руб. за 1 кв.м.

Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже объектов недвижимости, относящейся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, и прочие количественные и качественные параметры).

Оценщик проанализировал торги города Москвы¹⁶ по продаже машиномест. Прошедшие состоявшиеся и несостоявшиеся торги представлены в таблице ниже.

Таблица 20

Состоявшиеся и несостоявшиеся торги по продаже машиномест в паркингах

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Дата совершения торгов	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Прямой источник
Несостоявшиеся торги						
1	ЮЗАО, город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 5 этаж 4 помещение VI	12,5	20.11.2019 17:00	382 104	30 568	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17306901
2	ЮЗАО, город Москва, Чечёрский проезд, дом 31 этаж № 1, машино-место 3	16,4	19.11.2019 17:00	679 662	41 443	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17355360
3	ЮЗАО, город Москва, улица Брусилова, дом 3 этаж №3, пом. VI, м/м 389	13,2	22.01.2020 17:00	382 104	28 947	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17417214
4	ЮЗАО, город Москва, Чечёрский проезд, дом 31 этаж 5, м/м 534	16,2	22.01.2020 17:00	411 750	25 417	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17417237
5	ЮЗАО, город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 5 этаж 4 помещение VI	12,6	20.11.2019 17:00	382 104	30 325	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17307632
6	ЮЗАО, город Москва, улица Брусилова, дом 3 этаж 5, помещение VIII	12,3	27.12.2019 17:00	329 400	26 780	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17409931
7	город Москва, улица Адмирала Лазарева, дом 49 Этаж 4, помещение VI, машино-место 262-комната 17	13,7	20.02.2018 17:00	218 000	15 912	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?tenderId=17108387
				Max	41 443	
				Min	15 912	
Состоявшиеся торги						
1	город Москва, улица Брусилова, дом 3 Этаж 1, помещение II – машино-место 160	13,5	29.03.2018 17:00	298000	22 074	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?tenderId=17132839
2	город Москва, Профсоюзная улица, дом 25, корпус 1 подвал 4, помещение I, машино-место 60	75,8	02.09.2019 8:30	1701000	22 441	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?tenderId=17293761
3	ЮЗАО, город Москва, улица Брусилова, дом 3 этаж 5, помещение VIII	11,7	26.12.2019 17:00	329 400	28 154	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17377880
4	город Москва, улица Кедрова, дом 17А Этаж 4, помещение VI, комната 39 – гараж-бокс 330	14,7	24.04.2018 17:00	507100	34 497	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?tenderId=17108172
5	город Москва, Варшавское шоссе, дом 206	15,1	13.12.2017 17:00	596 400	39 497	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?tenderId=17108172

¹⁶ <https://investmoscow.ru/tenders/prodazha-mashinomest>

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Дата совершения торгов	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Прямой источник
	этаж 1, помещение I - машиноместо 67					ndercard/?tenderId=17090193
6	город Москва, Варшавское шоссе, дом 204 Этаж 2, помещение IV – машиноместо 125	13,9	27.03.2018 17:00	225 000	16 187	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?tenderId=17112775
7	город Москва, улица Адмирала Лазарева, дом 49 Этаж 3, помещение V, машино-место 328-комната 1	12,1	21.11.2017 17:00	191 000	15 785	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?tenderId=17070283
				Max	39 497	
				Min	15 785	

6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок машиномест, как и рынок коммерческой недвижимости, имеет четкую сложившуюся сегментацию.

Можно выделить основные параметры, которые определяют стоимость машиноместа:

- месторасположение (округ, район);
- площадь;
- тип паркинга (подземный, наземный, встроено-пристроенный, крытый, открытый);
- этаж расположения;
- расположение на этаже (стандартное/ угловое);
- инженерные коммуникации (наличие электроснабжения, отопления);
- наличие охраны и видеонаблюдения
- физическое состояние.

6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ✓ Объекты оценки представляют собой нежилые помещения для стоянки автомобилей (машиноместа);
- ✓ Диапазон цен предложений аналогичных объектов в близлежащих районах составляет 19 685 – 39 230 руб. за 1 кв.м с учетом НДС
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются местоположение, состояние, площадь, этаж расположения и т.д.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

При использовании сравнительного подхода обычная процедура оценки выглядит следующим образом:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

7.1.1 Выбор объектов аналогов

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости в Москве, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по элементам сравнения вносятся последовательно.

Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения. Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие

товары), вправе требовать от oferента исполнения договорных обязательств. Публичной offerтой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина.

Объекты подбирались с учётом основных характеристик, таких как назначение, местоположение, площадь.

В случае если цена предложения объектов-аналогов указана в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по курсу на дату оценки. Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в таблице.

Расчет рыночной стоимости производится за удельный показатель эталонного объекта.

Описание объектов-аналогов

Таблица 21

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
	Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Москва, улица Адмирала Лазарева, 49	Москва, ул. Брусилова, 23	Москва, ул. Адмирала Лазарева, 49	Москва, ул. Академика Семенова, 13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4
Физические характеристики	Площадь, кв. м	13,0	12,7	13,5	17,0	13,0
	Тип здания	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг
	Этаж расположения	2	1	2	3	1
	Расположение на этаже	Стандартное (не угловое)	Стандартное (не угловое)	Стандартное (не угловое)	Стандартное (не угловое)	Угловое
	Электроснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Отопление	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Наличие охраны, видеонаблюдения	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Использование	Наиболее эффективное использование объекта	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	400 000	380 000	400 000	399 000	350 000
	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	30 769	29 921	29 630	23 471	26 923
Источники информации	Интернет источник	https://domclick.ru/card/sale__parking_place__924052984	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1866691086	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1812481389	https://www.cian.ru/sale/commercial/219888137/	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1297708769
	Контактный телефон	+7 985 614 55 86	+7 903 508 17 16	+7 925 147 94 72	+7 916 970 08 29	+7 910 482 63 62
Текст объявления		<p>Продаю два машиноместа по 13 кв м на выбор на территории многоуровневого парковочного комплекса по адресу: Южное Бутово, ул.Адмирала Лазарева д.49. Машино-места расположены между 2-м и 3-м этажами.</p> <p>Круглосуточная охрана, въезд/выезд по пропускам, видеонаблюдение, удобный заезд. Свидетельство на право собственности.</p>	<p>Машиноместо в гаражном комплексе по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, дом 23; №154, 1 этаж, площадь 12,7 м2.</p> <p>Данное машиноместо имеет удобное расположение для размещения автомобиля: находится чуть выше уровня земли, но на 1 этаже; имеет крайнее положение в отдельном отсеке на 3 автомобиля больших размеров; в центральной части этажа; рядом расположена лестница и пост охраны.</p>	<p>Продам машиноместо на втором этаже многоэтажного паркинга, хорошее расположение, рядом станция метро.</p>	<p>Продаётся машиноместо 17 м2 в трехуровневом открытом паркинге на 3 этаже, номер 91. Есть свет, круглосуточная охрана, вход по пропускам. В собственности более 3-х лет.</p>	<p>Продам в связи с переездом машиноместо (в собственности) в многоуровневом паркинге. Место находится на первом этаже. Паркинг охраняемый, в нем же находится шиномонтаж и Мой Сам. Гараж находится по адресу Маршала Савицкого 4</p>

7.1.2 Обоснование корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на нежилые помещения. Тем самым, корректировка для всех аналогов на наличие обременения не требуется.

Корректировка не применяется, так как объекты сопоставимы по объему передаваемых прав.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки;
- в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. Условия продажи всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта рыночные. Таким образом, корректировка не применяется.

Условия рынка

Время продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Скидка к цене предложения

Корректировка применяется в тех случаях, когда ожидается снижение первоначальной цены предложения по итогам переговоров между покупателем и продавцом. Анализируя текущую ситуацию на рынке нежилкой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести поправку на торг.

Поправка определялась на основании сайта СтатРиэлт¹⁷.

¹⁷ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1960-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2019-goda>

➤ другие корректировки могут быть согласованно приняты в пределах нижней и верхней границ значений

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2019 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 12.10.2019 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

на основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrfile.ru, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,93	0,98	0,96
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,97	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,89	0,97	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,89	0,96	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,99	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,90	0,98	0,95
7	Парковочное место, машиноместо	0,91	0,96	0,94

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Оценщик принял значение корректировки на торг по среднему значению в размере -6%.

Местоположение объекта

Адрес расположения, зона расположения

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

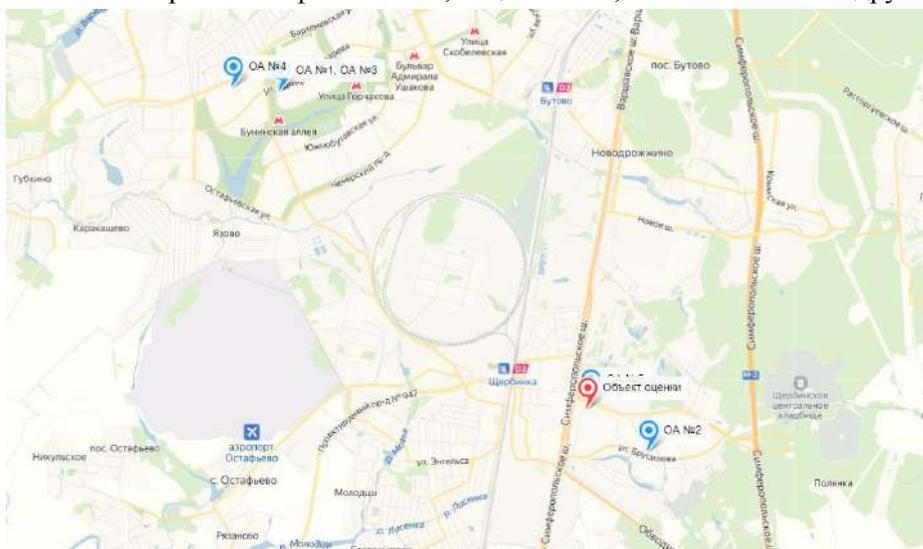


Рисунок 8. Местоположение объекта оценки и аналогов

Объекты оценки и все объекты-аналоги расположены в многоэтажных паркингах, в районе Южное Бутово Юго-Западного административного округа, поэтому введение корректировки на местоположение не требуется. Корректировка 0%.

Физические характеристики

Площадь объекта

По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Миэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77, агент по недвижимости Наталья; АН «МИАН», тел. 974-62-62, агент по недвижимости Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> агент по недвижимости Ирина, тел. 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел. 363-10-10, агент по недвижимости Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru>, тел. 228-03-36; АН «IntermarkSavills», <http://rus.intermarksavills.ru>, агент по недвижимости Дмитрий Халин, тел. (495) 252-00-99 оценщиком было выявлено, что стоимость 1 кв.м машиноместа не зависит от площади парковочного места, поскольку у машиномест нет стен и легковой автомобиль поместится в любое парковочное место - стандартные габариты машиноместа в парковочных местах и легкового автомобиля в Московском регионе должны быть соблюдены согласно пособию «Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам. Пособие для проектирования».

Исходя из вышеизложенного корректировка для аналогов не вводится.

Этаж расположения

Анализ рынка машиномест в наземных гаражных объектах показал зависимость стоимости машиноместа от размещения его на этаже гаражного комплекса, чем выше этаж размещения, тем дешевле стоимость. Разница в стоимости вызвана в основном доступностью и временем заезда машины в конкретное машиноместо. Например, при размещении машиноместа на верхних этажах, собственнику придётся проехать все этажи, прежде чем добраться до своего машиноместа.

Корректировка на этаж расположения рассчитывалась методом регрессионного анализа с использованием уравнения регрессии по формуле:

$$K_{\text{пл.}} = \frac{Y_{\text{рег}^{\text{по}}}}{Y_{\text{рег}^{\text{ан}}}}$$

где: $Y_{\text{рег}^{\text{по}}}$ – стоимость оцениваемого объекта, полученная по уравнению регрессии;

$Y_{\text{рег}^{\text{ан}}}$ – стоимость сопоставимого объекта, полученная по уравнению регрессии.

Для расчета зависимости стоимости 1 кв. м машиноместа от этажа расположения была рассмотрена информация по ценам предложений продажи машиномест в многоуровневом паркинге, расположенном в жилом комплексе «Москва А101», по адресу: НАО, п. Коммунарка, Липовый парк.

Цены предложений продажи машиномест в паркинге, расположенных на разных этажах

1 этаж										
Диапазон цен, руб./ м-м	904 960	904 960	904 960	904 960	904 960	904 960	904 960	904 960	904 960	904 960
Площадь машино-места, кв. м	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25
Диапазон цен, руб./ кв.м	68 299	68 299	68 299	68 299	68 299	68 299	68 299	68 299	68 299	68 299
Среднее значение по этажу, руб./кв. м	68 299									
2 этаж										
Диапазон цен, руб./ м-м	749 000	749 000	749 000	749 000	749 000	749 000	749 000	749 000	749 000	749 000
Площадь машино-места, кв. м	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25
Диапазон цен, руб./ кв.м	56 528	56 528	56 528	56 528	56 528	56 528	56 528	56 528	56 528	56 528
Среднее значение по этажу, руб./кв. м	56 528									
3 этаж										
Диапазон цен, руб./ м-м	686 000	686 000	686 000	686 000	686 000	686 000	686 000	686 000	686 000	686 000
Площадь машино-места, кв. м	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25
Диапазон цен, руб./ кв.м	51 774	51 774	51 774	51 774	51 774	51 774	51 774	51 774	51 774	51 774
Среднее значение по этажу, руб./кв. м	51 774									
4 этаж										
Диапазон цен, руб./ м-м	624 000	624 000	624 000	624 000	624 000	624 000	624 000	624 000	624 000	624 000
Площадь машино-места, кв. м	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25
Диапазон цен, руб./ кв.м	47 094	47 094	47 094	47 094	47 094	47 094	47 094	47 094	47 094	47 094
Среднее значение по этажу, руб./кв. м	47 094									
5 этаж										
Диапазон цен, руб./ м-м	593 000	593 000	593 000	608 000	608 000	608 000	608 000	608 000	608 000	593 000
Площадь машино-места, кв. м	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25
Диапазон цен, руб./ кв.м	44 755	44 755	44 755	45 887	45 887	45 887	45 887	45 887	45 887	44 755
Среднее значение по этажу, руб./кв. м	44 755									

Источник: <https://www.novostroy-m.ru/carparking>

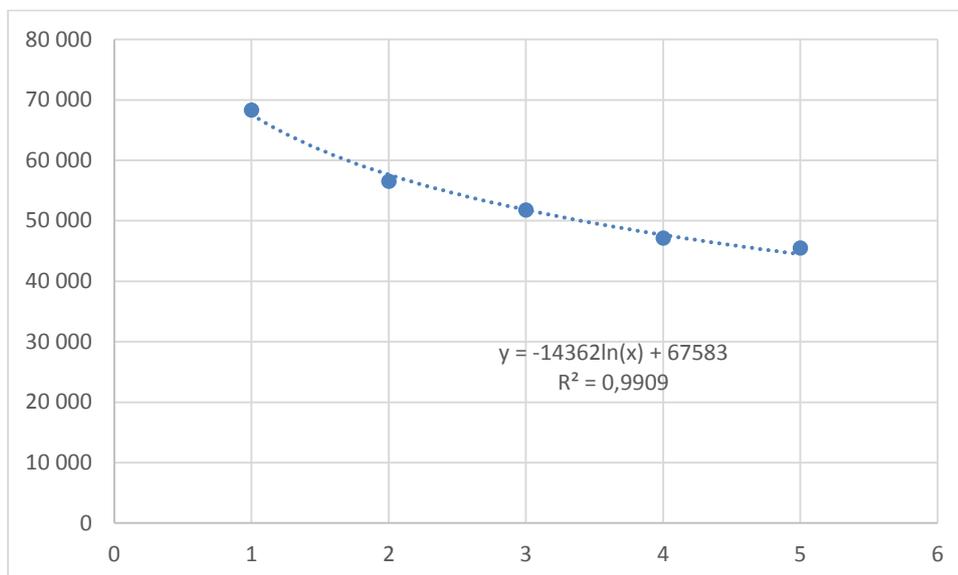


Рисунок 9. График зависимости стоимости 1 кв. м машиноместа от этажа расположения

Коэффициент детерминации R квадрат равняется 0,9909, что также свидетельствует о высоком качестве построенной модели и весьма высокой зависимости стоимости машиноместа от этажа расположения.

Выбранные значения корректировок

Таблица 23

Показатель	Эталонный объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Этаж расположения	4	2	1	2	3	1
Корректировка (Расчет по формуле зависимости (-14362*LN(ЭТ _{ОО}) + 67583)/(-14362*LN(ЭТ _{ОА}) + 67583)-1)	-	-17,3%	-29,5%	-17,3%	-8,0%	-29,5%

Корректировка на угловое расположение

Угловое расположение влияет на стоимость машиноместа. Угловые машиноместа менее предпочтительней у покупателей, поскольку имеется повышенный риск, связанный с повреждением автомобиля и увеличенным маневрированием в замкнутом пространстве.

По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Миэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77, агент по недвижимости Наталья; АН «МИАН», тел. 974-62-62, агент по недвижимости Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> агент по недвижимости Ирина, тел. 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел. 363-10-10, агент по недвижимости Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru/>, тел. 228-03-36; АН «IntermarkSavills», <http://rus.intermarksavills.ru/>, агент по недвижимости Дмитрий Халин, тел. (495) 252-00-99 было выявлено, что срок экспозиции машиномест, имеющих угловое расположение, больше срока экспозиции машиномест со стандартным расположением и, как правило, составляет 6 месяцев¹⁸.

В связи с тем, что угловые машиноместа имеют увеличенный срок экспозиции, то корректировка проводилась исходя из сроков реализации данных машиномест на рынке недвижимости.

Формула для расчета:

$$D = 1 / (1 + R)^n$$

где:

¹⁸ 6 мес. = 0,5 лет

D – дисконт;

n – срок экспозиции объекта на рынке (лет);

R – ставка (норма) дисконта. В качестве ставки дисконта рассматриваются средневзвешенные по России процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях. По данным Бюллетеня банковской статистики Банка России ¹⁹, ставка для заемных средств размещенных на срок на срок более 1 года – 6,21%.

По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Миэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77, агент по недвижимости Наталья; АН «МИАН», тел. 974-62-62, агент по недвижимости Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> агент по недвижимости Ирина, тел. 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел: 363-10-10, агент по недвижимости Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru>, тел. 228-03-36; АН «IntermarkSavills», <http://rus.intermarksavills.ru>, агент по недвижимости Дмитрий Халин, тел. (495) 252-00-99 было выявлено, что срок экспозиции машиномест, имеющих угловое расположение, как правило, составляют 6 месяцев.

Таким образом, корректировка на угловое расположение составляет: $1 / (1 + 6,21\%)^{0,5} = 0,97$ (округленно).

Объект оценки и объекты-аналоги №1-4 имеют типичное расположение на этаже (не угловое). Объект-аналоги №5 имеют угловое расположение.

Выбранные значения корректировок

Таблица 24

Показатель	Эталонный объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расположение на этаже	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Угловое
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%

Инженерное обеспечение

Данная корректировка отражает зависимость стоимости от наличия/отсутствия на объекте недвижимости инженерных коммуникаций.

Объект оценки и объекты аналоги обеспечены только электроснабжением. Корректировка не вводится.

Система безопасности (наличие охраны, видеонаблюдения)

Корректировка не требуется, поскольку объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий по данным критериям.

Физическое состояние

У объекта оценки и объектов-аналогов удовлетворительное состояние, корректировка не вводится.

Экономические характеристики

Наличие долгосрочных договоров аренды

При анализе информации об аналогах не было получено информации о наличии долгосрочных договоров аренды, либо договоров аренды, которые невозможно расторгнуть при продаже объектов. Корректировка не вносилась.

Использование

Наиболее эффективное использование

¹⁹ Бюллетень банковской статистики, <http://www.cbr.ru/> . Бюллетень банковской статистики №10 (317), 2019

Объекты аналоги и оцениваемый объект имеют сопоставимое назначение и наиболее эффективное использование. Корректировка по данному фактору не вводится.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Характеристики (элементы)

Все объекты сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

7.1.3 Расчет стоимости методом сравнения продаж

Расчет рыночной стоимости объекта оценки (за 1 кв. м эталонного машиноместа)

Таблица 25

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		400 000	380 000	400 000	399 000	350 000
Площадь	кв. м		13,00	12,70	13,50	17,00	13,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		30 769	29 921	29 630	23 471	26 923
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав							
Передаваемые права на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость			30 769	29 921	29 630	23 471	26 923
Обременения		Не учитывается	Не выявлены				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		30 769	29 921	29 630	23 471	26 923
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки							
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		30 769	29 921	29 630	23 471	26 923
Условия продажи							
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		30 769	29 921	29 630	23 471	26 923
Условия рынка							
Время продажи		Январь 2020	Актуально на дату оценки				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		30 769	29 921	29 630	23 471	26 923
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-6,00%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		28 923	28 126	27 852	22 062	25 308
Местоположение объекта							
Адрес расположения		г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	Москва, улица Адмирала Лазарева, 49	Москва, ул. Брусиллова, 23	Москва, ул. Адмирала Лазарева, 49	Москва, ул. Академика Семенова, 13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		28 923	28 126	27 852	22 062	25 308
Физические характеристики							
Площадь	кв. м	1 кв.м	13,00	12,70	13,50	17,00	13,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	-	28 923	28 126	27 852	22 062	25 308
Тип здания		Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		28 923	28 126	27 852	22 062	25 308
Этаж расположения		4	2	1	2	3	1
Корректировка	%	-	-17,3%	-29,5%	-17,3%	-8,0%	-29,5%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	-	23 927	19 840	23 041	20 303	17 852
Расположение на этаже		Стандартное (не угловое)	Стандартное (не угловое)	Стандартное (не угловое)	Стандартное (не угловое)	Стандартное (не угловое)	Угловое
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	-	23 927	19 840	23 041	20 303	18 388
Инженерное обеспечение		Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		23 927	19 840	23 041	20 303	18 388
Наличие охраны, видеонаблюдения		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		23 927	19 840	23 041	20 303	18 388

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Текущее состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		23 927	19 840	23 041	20 303	18 388
Экономические характеристики							
Наличие долгосрочных договоров аренды		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		23 927	19 840	23 041	20 303	18 388
Использование							
Наиболее эффективное использование		Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		23 927	19 840	23 041	20 303	18 388
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость							
Характеристики (элементы)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		23 927	19 840	23 041	20 303	18 388
Выводы							
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС, руб./кв.м.	21 100						

Таким образом, стоимость эталонного машиноместа составляет 21 100 руб./кв.м. с НДС.

Далее, производится расчет рыночной стоимости всех машиномест, с введением необходимых поправок.

Корректировки на этаж расположения и на угловое расположение вводятся согласно разделу 7.1.2 (приведена в итоговой расчетной таблице).

Таблица 26

№ п/п	№ машино-места	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Стоимость эталонного машино-места, руб./кв.м	Этаж расположения эталонного машино-места	Корректировка на этаж расположения	Стоимость объекта оценки с учетом корректировки на этаж, руб./кв. м с НДС	Расположение на этаже	Корректировка на угловое расположение	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м с НДС	Стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)
г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4											
1	этаж 5, пом. X, м/м 561	11,8	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	232 000
2	этаж 5, пом. X, м/м 562	11,9	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	234 000
3	этаж 5, пом. X, м/м 563	11	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	216 000
4	этаж 5, пом. X, м/м 564	12,2	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Угловое	-3,0%	19 091	233 000
5	этаж 5, пом. X, м/м 565	12,2	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	240 000
6	этаж 5, пом. X, м/м 566	11,4	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	224 000
7	этаж 5, пом. X, м/м 567	12,1	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	238 000
8	этаж 5, пом. X, м/м 568	13	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	256 000
9	этаж 5, пом. X, м/м 569	13	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	256 000
10	этаж 5, пом. X, м/м 570	12,3	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	242 000
11	этаж 5, пом. X, м/м 571	11,4	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	224 000
12	этаж 5, пом. X, м/м 572	12,4	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	244 000
13	этаж 5, пом. X, м/м 573	10,9	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	215 000
14	этаж 5, пом. X, м/м 574	11,4	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	224 000
15	этаж 5, пом. X, м/м 575	10,8	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Угловое	-3,0%	19 091	206 000

№ п/п	№ машино-места	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Стоимость эталонного машино-места, руб./кв.м	Этаж расположения эталонного машино-места	Корректировка на этаж расположения	Стоимость объекта оценки с учетом корректировки на этаж, руб./кв. м с НДС	Расположение на этаже	Корректировка на угловое расположение	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м с НДС	Стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)
16	этаж 5, пом. X, м/м 576	12,2	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	240 000
17	этаж 5, пом. X, м/м 577	11,3	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	222 000
18	этаж 5, пом. X, м/м 578	12,2	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	240 000
19	этаж 5, пом. X, м/м 579	12,7	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	250 000
20	этаж 5, пом. X, м/м 580	12,7	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	250 000
21	этаж 5, пом. X, м/м 581	12,1	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	238 000
22	этаж 5, пом. X, м/м 582	11,3	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	222 000
23	этаж 5, пом. X, м/м 583	12,3	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	242 000
24	этаж 5, пом. X, м/м 584	10,6	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	209 000
25	этаж 5, пом. X, м/м 585	11,3	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	222 000
26	этаж 5, пом. X, м/м 586	10,8	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Угловое	-3,0%	19 091	206 000
27	этаж 5, пом. X, м/м 587	12,6	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	248 000
28	этаж 5, пом. X, м/м 588	11,8	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	232 000
29	этаж 5, пом. X, м/м 589	11,9	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	234 000
30	этаж 5, пом. X, м/м 590	10,8	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	213 000
31	этаж 5, пом. X, м/м 591	12,1	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	238 000
32	этаж 5, пом. X, м/м 592	12,4	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	244 000

№ п/п	№ машино-места	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Стоимость эталонного машино-места, руб./кв.м	Этаж расположения эталонного машино-места	Корректировка на этаж расположения	Стоимость объекта оценки с учетом корректировки на этаж, руб./кв. м с НДС	Расположение на этаже	Корректировка на угловое расположение	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м с НДС	Стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)
33	этаж 5, пом. X, м/м 593	12,4	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	244 000
34	этаж 5, пом. X, м/м 594	11,9	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	234 000
35	этаж 5, пом. X, м/м 595	11	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	216 000
36	этаж 5, пом. X, м/м 596	12	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	236 000
37	этаж 5, пом. X, м/м 597	11,9	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	234 000
38	этаж 5, пом. X, м/м 598	11,1	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	218 000
39	этаж 5, пом. X, м/м 599	12,3	5	21 100	4	-6,7%	19 681	Стандартное	0,0%	19 681	242 000
г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1											
40	этаж 3, м/м 69	15,5	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	355 000
41	этаж 3, м/м 70	15,5	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	355 000
42	этаж 3, м/м 73	15,6	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	358 000
43	этаж 3, м/м 74	15,6	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	358 000
44	этаж 3, м/м 75	15,6	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	358 000
45	этаж 3, м/м 77	15,5	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	355 000
46	этаж 3, м/м 78	15,7	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	360 000
47	этаж 3, м/м 81	15,6	3	21 100	4	8,7%	22 928	Угловое	-3,0%	22 240	347 000
48	этаж 3, м/м 82	15,5	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	355 000
49	этаж 3, м/м 83	15,9	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	365 000
50	этаж 3, м/м 85	15,6	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	358 000
51	этаж 3, м/м 88	15,7	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	360 000
52	этаж 3, м/м 92	15,9	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	365 000
53	этаж 3, м/м 93	15,7	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	360 000

№ п/п	№ машино-места	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Стоимость эталонного машино-места, руб./кв.м	Этаж расположения эталонного машино-места	Корректировка на этаж расположения	Стоимость объекта оценки с учетом корректировки на этаж, руб./кв. м с НДС	Расположение на этаже	Корректировка на угловое расположение	Стоимость объекта оценки, руб./кв. м с НДС	Стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)
54	этаж 3, м/м 94	15,6	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	358 000
55	этаж 3, м/м 95	15,5	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	355 000
56	этаж 3, м/м 96	15,7	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	360 000
57	этаж 3, м/м 97	15,2	3	21 100	4	8,7%	22 928	Стандартное	0,0%	22 928	349 000
г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49											
58	этаж 4, пом. VI, м/м 296	13,4	4	21 100	4	0,0%	21 100	Стандартное	0,0%	21 100	283 000
г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1											
59	этаж 2, пом. II, м/м 58	15,6	2	21 100	4	20,9%	25 506	Стандартное	0,0%	25 506	398 000
60	этаж 2, пом. II, м/м 59	15,4	2	21 100	4	20,9%	25 506	Стандартное	0,0%	25 506	393 000

7.1.4 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода, составляет по состоянию на дату оценки:

Таблица 27

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноместа	Площадь	Стоимость объекта оценки, руб. с НДС
1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 561	11,8	232 000
2	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 562	11,9	234 000
3	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 563	11	216 000
4	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 564	12,2	233 000
5	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 565	12,2	240 000
6	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 566	11,4	224 000
7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 567	12,1	238 000
8	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 568	13	256 000
9	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 569	13	256 000
10	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 570	12,3	242 000
11	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 571	11,4	224 000
12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 572	12,4	244 000
13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 573	10,9	215 000
14	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 574	11,4	224 000
15	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 575	10,8	206 000
16	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 576	12,2	240 000
17	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 577	11,3	222 000
18	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 578	12,2	240 000
19	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 579	12,7	250 000
20	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 580	12,7	250 000
21	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 581	12,1	238 000
22	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 582	11,3	222 000
23	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 583	12,3	242 000
24	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 584	10,6	209 000
25	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 585	11,3	222 000
26	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 586	10,8	206 000
27	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 587	12,6	248 000
28	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 588	11,8	232 000
29	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 589	11,9	234 000
30	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 590	10,8	213 000
31	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 591	12,1	238 000
32	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 592	12,4	244 000
33	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 593	12,4	244 000
34	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 594	11,9	234 000
35	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 595	11	216 000
36	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 596	12	236 000
37	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 597	11,9	234 000
38	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 598	11,1	218 000
39	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 599	12,3	242 000
40	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 69	15,5	355 000
41	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 70	15,5	355 000

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноместа	Площадь	Стоимость объекта оценки, руб. с НДС
42	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 73	15,6	358 000
43	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 74	15,6	358 000
44	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 75	15,6	358 000
45	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 77	15,5	355 000
46	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 78	15,7	360 000
47	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 81	15,6	347 000
48	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 82	15,5	355 000
49	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 83	15,9	365 000
50	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 85	15,6	358 000
51	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 88	15,7	360 000
52	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 92	15,9	365 000
53	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 93	15,7	360 000
54	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 94	15,6	358 000
55	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 95	15,5	355 000
56	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 96	15,7	360 000
57	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 97	15,2	349 000
58	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	этаж 4, пом. VI, м/м 296	13,4	283 000
59	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 58	15,6	398 000
60	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 59	15,4	393 000

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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.

- Затратный подход. Не применялся.

- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объектов оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемым объектам недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

- Доходный подход. Не применялся.

Учитывая то обстоятельство, что оценка каждого машиноместа проводилась только в рамках одного подхода, в согласовании результатов нет необходимости.

Таблица 28

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноместа	Подход к оценке			Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб
			Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 561	Не применялся	232 000	Не применялся	232 000
2	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 562	Не применялся	234 000	Не применялся	234 000
3	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 563	Не применялся	216 000	Не применялся	216 000
4	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 564	Не применялся	233 000	Не применялся	233 000
5	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 565	Не применялся	240 000	Не применялся	240 000
6	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 566	Не применялся	224 000	Не применялся	224 000
7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 567	Не применялся	238 000	Не применялся	238 000
8	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 568	Не применялся	256 000	Не применялся	256 000
9	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 569	Не применялся	256 000	Не применялся	256 000
10	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 570	Не применялся	242 000	Не применялся	242 000
11	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 571	Не применялся	224 000	Не применялся	224 000
12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 572	Не применялся	244 000	Не применялся	244 000
13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 573	Не применялся	215 000	Не применялся	215 000
14	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 574	Не применялся	224 000	Не применялся	224 000
15	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 575	Не применялся	206 000	Не применялся	206 000
16	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 576	Не применялся	240 000	Не применялся	240 000
17	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 577	Не применялся	222 000	Не применялся	222 000
18	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 578	Не применялся	240 000	Не применялся	240 000
19	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 579	Не применялся	250 000	Не применялся	250 000
20	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 580	Не применялся	250 000	Не применялся	250 000
21	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 581	Не применялся	238 000	Не применялся	238 000

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноме- ста	Подход к оценке			Итоговая рыноч- ная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб
			Затратный	Сравни- тельный	Доходный	
22	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 582	Не применялся	222 000	Не применялся	222 000
23	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 583	Не применялся	242 000	Не применялся	242 000
24	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 584	Не применялся	209 000	Не применялся	209 000
25	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 585	Не применялся	222 000	Не применялся	222 000
26	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 586	Не применялся	206 000	Не применялся	206 000
27	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 587	Не применялся	248 000	Не применялся	248 000
28	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 588	Не применялся	232 000	Не применялся	232 000
29	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 589	Не применялся	234 000	Не применялся	234 000
30	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 590	Не применялся	213 000	Не применялся	213 000
31	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 591	Не применялся	238 000	Не применялся	238 000
32	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 592	Не применялся	244 000	Не применялся	244 000
33	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 593	Не применялся	244 000	Не применялся	244 000
34	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 594	Не применялся	234 000	Не применялся	234 000
35	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 595	Не применялся	216 000	Не применялся	216 000
36	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 596	Не применялся	236 000	Не применялся	236 000
37	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 597	Не применялся	234 000	Не применялся	234 000
38	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 598	Не применялся	218 000	Не применялся	218 000
39	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 599	Не применялся	242 000	Не применялся	242 000
40	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 69	Не применялся	355 000	Не применялся	355 000
41	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 70	Не применялся	355 000	Не применялся	355 000
42	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 73	Не применялся	358 000	Не применялся	358 000
43	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 74	Не применялся	358 000	Не применялся	358 000
44	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 75	Не применялся	358 000	Не применялся	358 000
45	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 77	Не применялся	355 000	Не применялся	355 000
46	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 78	Не применялся	360 000	Не применялся	360 000
47	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 81	Не применялся	347 000	Не применялся	347 000
48	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 82	Не применялся	355 000	Не применялся	355 000
49	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 83	Не применялся	365 000	Не применялся	365 000

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноме- ста	Подход к оценке			Итоговая рыноч- ная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб
			Затратный	Сравни- тельный	Доходный	
50	г. Москва, ул. Акаде- мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 85	Не приме- нялся	358 000	Не приме- нялся	358 000
51	г. Москва, ул. Акаде- мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 88	Не приме- нялся	360 000	Не приме- нялся	360 000
52	г. Москва, ул. Акаде- мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 92	Не приме- нялся	365 000	Не приме- нялся	365 000
53	г. Москва, ул. Акаде- мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 93	Не приме- нялся	360 000	Не приме- нялся	360 000
54	г. Москва, ул. Акаде- мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 94	Не приме- нялся	358 000	Не приме- нялся	358 000
55	г. Москва, ул. Акаде- мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 95	Не приме- нялся	355 000	Не приме- нялся	355 000
56	г. Москва, ул. Акаде- мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 96	Не приме- нялся	360 000	Не приме- нялся	360 000
57	г. Москва, ул. Акаде- мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 97	Не приме- нялся	349 000	Не приме- нялся	349 000
58	г. Москва, ул. Адми- рала Лазарева, д. 49	этаж 4, пом. VI, м/м 296	Не приме- нялся	283 000	Не приме- нялся	283 000
59	г. Москва, ул. Акаде- мика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 58	Не приме- нялся	398 000	Не приме- нялся	398 000
60	г. Москва, ул. Акаде- мика Семёнова, д. 13,стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 59	Не приме- нялся	393 000	Не приме- нялся	393 000

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресам: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1, по состоянию на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 29

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноме-ста	Пло-щадь	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (без НДС), руб.
1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 561	11,8	232 000	193 333
2	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 562	11,9	234 000	195 000
3	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 563	11	216 000	180 000
4	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 564	12,2	233 000	194 167
5	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 565	12,2	240 000	200 000
6	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 566	11,4	224 000	186 667
7	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 567	12,1	238 000	198 333
8	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 568	13	256 000	213 333
9	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 569	13	256 000	213 333
10	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 570	12,3	242 000	201 667
11	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 571	11,4	224 000	186 667
12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 572	12,4	244 000	203 333
13	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 573	10,9	215 000	179 167
14	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 574	11,4	224 000	186 667
15	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 575	10,8	206 000	171 667
16	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 576	12,2	240 000	200 000
17	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 577	11,3	222 000	185 000
18	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 578	12,2	240 000	200 000
19	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 579	12,7	250 000	208 333
20	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 580	12,7	250 000	208 333
21	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 581	12,1	238 000	198 333
22	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 582	11,3	222 000	185 000
23	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 583	12,3	242 000	201 667
24	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 584	10,6	209 000	174 167
25	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 585	11,3	222 000	185 000

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноме-ста	Пло-щадь	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (без НДС), руб.
26	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 586	10,8	206 000	171 667
27	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 587	12,6	248 000	206 667
28	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 588	11,8	232 000	193 333
29	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 589	11,9	234 000	195 000
30	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 590	10,8	213 000	177 500
31	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 591	12,1	238 000	198 333
32	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 592	12,4	244 000	203 333
33	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 593	12,4	244 000	203 333
34	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 594	11,9	234 000	195 000
35	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 595	11	216 000	180 000
36	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 596	12	236 000	196 667
37	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 597	11,9	234 000	195 000
38	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 598	11,1	218 000	181 667
39	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4	этаж 5, пом. X, м/м 599	12,3	242 000	201 667
40	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 69	15,5	355 000	295 833
41	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 70	15,5	355 000	295 833
42	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 73	15,6	358 000	298 333
43	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 74	15,6	358 000	298 333
44	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 75	15,6	358 000	298 333
45	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 77	15,5	355 000	295 833
46	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 78	15,7	360 000	300 000
47	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 81	15,6	347 000	289 167
48	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 82	15,5	355 000	295 833
49	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 83	15,9	365 000	304 167
50	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 85	15,6	358 000	298 333

№ п/п	Адрес объекта	№ машиноме-ста	Пло-щадь	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (без НДС), руб.
51	г. Москва, ул. Акаде-мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 88	15,7	360 000	300 000
52	г. Москва, ул. Акаде-мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 92	15,9	365 000	304 167
53	г. Москва, ул. Акаде-мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 93	15,7	360 000	300 000
54	г. Москва, ул. Акаде-мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 94	15,6	358 000	298 333
55	г. Москва, ул. Акаде-мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 95	15,5	355 000	295 833
56	г. Москва, ул. Акаде-мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 96	15,7	360 000	300 000
57	г. Москва, ул. Акаде-мика Семенова, д.7, стр. 1	этаж 3, м/м 97	15,2	349 000	290 833
58	г. Москва, ул. Адми-рала Лазарева, д. 49	этаж 4, пом. VI, м/м 296	13,4	283 000	235 833
59	г. Москва, ул. Акаде-мика Семёнова, д. 13, стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 58	15,6	398 000	331 667
60	г. Москва, ул. Акаде-мика Семёнова, д. 13, стр. 1	этаж 2, пом. II, м/м 59	15,4	393 000	327 500
	Итого			16 563 000	13 802 500


Толмачева Ольга Борисовна
 Регистрационный №010244
 в реестре ООО «РОО»

Примечание: В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик определил возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки: от 14 079 000 руб. до 19 047 000 руб. с учетом НДС. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости(ФСО№7)» от 25.09.2014 г. № 611.
- СВОД СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ССО РОО 2015), ССО и СНМД РОО
- Гражданский кодекс РФ.

Методологические материалы:

- В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
- Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247с.

Источники рыночной и общей информации:

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации(www.economy.gov.ru).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№21, 2017 год под ред. Яскевича Е.Е.;
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017
- Аналитические материалы Интернет сайтов: cian.ru, zemer.ru и др.
- Иные, указанные по тексту отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТСКРИНЫ

Сравнительный подход Аналог №1

domclick.ru/card/sale_parking_place_924052984

Продаётся машиноместо, 13 м² **400 000 Р**
Москва > Продажа > Продажа 30 769 Р/м²
9 дек. 2019 1 0 Рассчитать ипотеку

Россия, Москва, улица Адмирала Лазарева, 49, [На карте](#)
ул. Бунинская аллея, 370 м (4 мин.) ул. Улица Горчакова, 1 км (12 мин.)



13 м² | **Да**
Площадь | Охрана

Описание

Продаю два машино-места по 13 кв м на выбор на территории многоуровневого парковочного комплекса по адресу: Южное Бутово, ул. Адмирала Лазарева д. 49. Машино-места расположены между 2-м и 3-м этажами. Круглосуточная охрана, въезд/выезд по пропускам, видеонаблюдение, удобный въезд. Свидетельство на право собственности.

[Пожаловаться](#)

ГАРАЖИЯ

Глеб Победимский
На Домклик 1 мес.

+7 (985) 614-55-86

ИЛИ

[Позвонить бесплатно](#)

Аналог №2

avito.ru/moskva/garazhi/mashinomesta/mashinomesto_13_m_1866691086

Машиноместо, 13 м² **380 000 Р**
Добавить в избранное Добавить заметку 22 января в 15:40
Кредитная карта Тинькофф Платинум Подробнее



8 903 508-17-16

[Написать сообщение](#)

Виталий
Частное лицо
На Авито с 22 января 2020

[Подписаться на продавца](#)

№ 1866691086, 99 (+9)

Площадь: 13 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Москва, ул. Брусилова, 23 [Показать карту](#)

Машиноместо в гаражном комплексе по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, дом 23, №154. 1 этаж, площадь 12,7 м². Данное машиноместо имеет удобное расположение для размещения автомобиля: находится чуть выше уровня земли, но на 1 этаже; имеет крайнее положение в отдельном отсеке на 3 автомобиля больших размеров; в центральной части этажа, рядом расположена лестница и пост охраны.

Аналог №3

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1812481389

Машиноместо

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
 10 января в 20:24



Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Москва, ул. Адмирала Лазарева, 49

- Бульвар адмирала Ушакова, 1,7 км
- Улица Горчакова, 1 км
- Бунинская аллея, 400 м

[Показать карту](#)

Продам машиноместо на втором этаже многоэтажного паркинга, хорошее расположение, рядом станция метро.

400 000 ₽

Кредитная карта Тинькофф Платинум
 Подробнее

8 925 147-94-72

Ольга
 Частное лицо
 На Авито с февраля 2011
 Завершено 10 объявлений

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1812481389, ☎ 803 (+8)

Аналог №4

cian.ru/sale/commercial/2198881377

сегодня, 11:49 64 просмотра, 4 за сегодня Платное

Машиноместо, 17 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Академика Семенова, 13 [На карте](#)

Бунинская аллея · 10 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Скачать](#)
[Пожаловаться](#)



7 фото

17 м² Площадь

Многоуровневая Парковка

Машиноместо Тип

Продается машиноместо 17 м² в трехуровневом открытом паркинге на 3 этаже, номер 91. Есть свет, круглосуточная охрана, вход по пропускам. В собственности более 3-х лет.

Узнайте больше
 на сайте
 задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

399 000 ₽

23 471 ₽ за м²

PRO
 Кирилл Поплавский
 На рынке с 2000 года
 Еще 11 объектов

+7 916 970-08-29

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Коммерческая недвижимость в ЖК «Новое Бутово»
 Комплекс заселен! Стоимость от 7 млн. От 50,2 кв. м. Скидка 10%. Высокие потолки. Два машиноместа в подарок. +7 (495) 106-47-69

Застройщик: Специализированный застройщик «Апрель». Проектная декларация на сайте novobutovo.ru/about/docs. Акция до 31.12.2019. Подробности на сайте novobutovo.ru

Продажа помещений от 7,3 млн руб. От 40,5 кв. м. Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%. +7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/skizka-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-ventrolongleba. Застройщик: ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Продажа офисов в БЦ
 От 50 до 290 м² в действующем БЦ. Свободные планировки. Крытый паркинг. Собственник. LOFT-офисы от 115 000

Аналог №5

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1297708769

Машиноместо, 13 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заветку](#) 19 января в 12:22



Площадь: 13 м², Тип машиноместа: многоуровневый паркинг, Охрана: да

Москва

• Улица Старокачаловская, 100 м • Бульвар Дмитрия Донского

• Лесопарковая, 1,4 км

[Показать карту](#)

Продам в связи с переездом машиноместо (в собственности) в многоуровневом паркинге. Место находится на первом этаже. Паркинг охраняемый, в нем же находится шиномонтаж и Мой Сам.

Гараж находится по адресу Маршала Савицкого 4.

Возможна аренда на длительный срок.

350 000 Р

Кредитная карта Тинькофф Platinum

[Подробнее](#)

8 910 482-63-62

Василий

Частное лицо

На Авито с июля 2010

Завершено 2 объявления

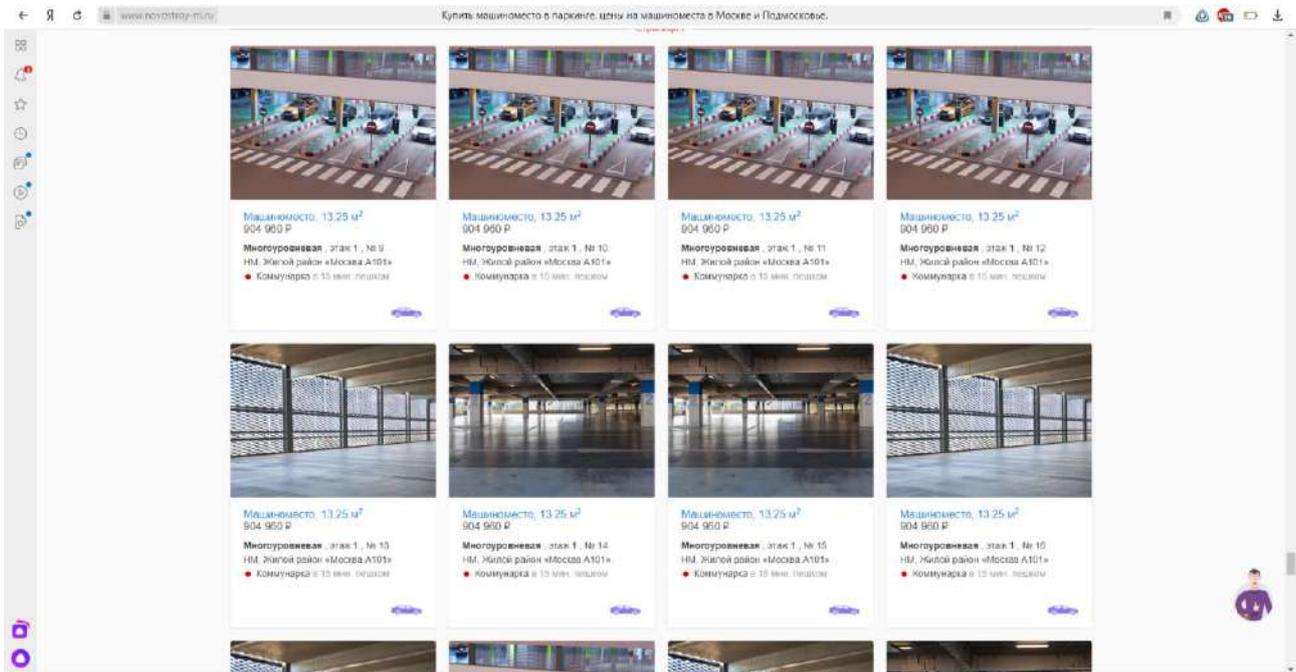
[3 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

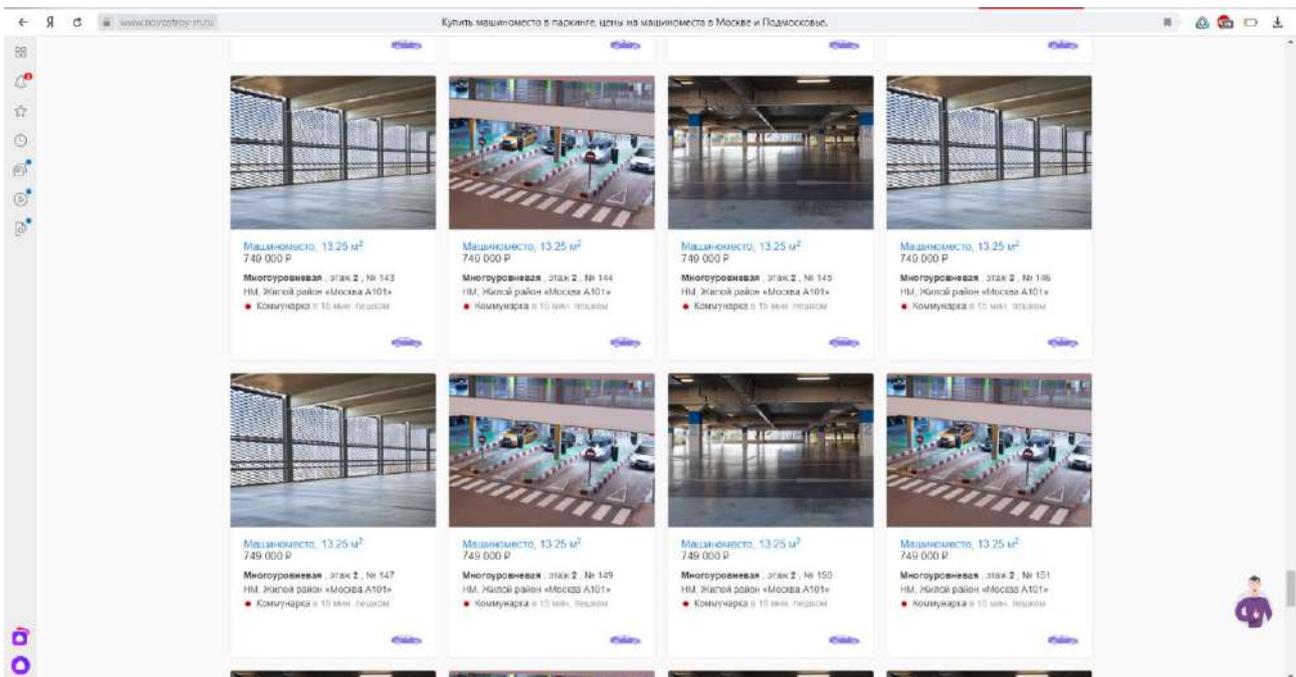
№ 1297708769, 1920 (+6)

Аналоги, использованные для расчета корректировки на этаж

1 этаж



2 этаж



3 этаж

www.korostov.ru | Купить машиноместо в паркинге, цены на машиноместа в Москве и Подмосковье

Страница 3

 <p>Машиноместо, 13,25 м² 686 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 3, № 144 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 686 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 3, № 146 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 686 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 3, № 147 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 686 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 3, № 148 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>
 <p>Машиноместо, 13,25 м² 686 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 3, № 149 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 686 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 3, № 150 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 686 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 3, № 151 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 686 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 3, № 152 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>

4 этаж

www.korostov.ru | Купить машиноместо в паркинге, цены на машиноместа в Москве и Подмосковье

 <p>Машиноместо, 13,25 м² 624 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 4, № 145 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 624 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 4, № 152 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 624 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 4, № 153 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 624 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 4, № 154 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>
 <p>Машиноместо, 13,25 м² 624 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 4, № 155 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 624 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 4, № 156 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 624 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 4, № 157 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 624 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 4, № 158 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>

5 этаж

www.kvartirnyy.ru Купить машиноместо в паркинге, цены на машиноместа в Москве и Подмосковье.

 <p>Машиноместо, 13,25 м² 593 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 5, № 32 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 593 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 5, № 33 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 593 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 5, № 34 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 606 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 5, № 13 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>
 <p>Машиноместо, 13,25 м² 606 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 5, № 14 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 606 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 5, № 15 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 606 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 5, № 19 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>	 <p>Машиноместо, 13,25 м² 606 000 Р</p> <p>Многоуровневая, этаж 5, № 20 НМ, Жилой район «Москва А101» ● Коммуналка в 15 мин. пешком</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

404



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

29 августа 2018г.

№ _____ 28284

О закреплении на праве оперативного управления за ГБУ «Жилищник района Южное Бутово» объектов нежилого фонда



В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства Москвы от 29 июня 2010 г. № 540-ПП «Об утверждении Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы», от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», с учетом обращения префектуры Юго-Западного административного округа города Москвы от 03 августа 2018 г. № ДГИ-150127/18-(0)-0:

1. Закрепить на праве оперативного управления за Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Жилищник района Южное Бутово» (далее – ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»), ОГРН 5147746230253, объекты нежилого фонда (приложение).

Принять к сведению, что площадь и технические характеристики объектов нежилого фонда могут быть уточнены в соответствии с технической документацией органов технической инвентаризации.

2. Управлению городским имуществом в Юго-Западном административном округе Департамента:

2.1. После выполнения п. 5.1 оформить ГБУ «Жилищник района Южное Бутово» акты приема-передачи на праве оперативного управления объектов нежилого фонда (п. 1)

2.2. После выполнения п. 2.1 внести соответствующие изменения в Реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

3. Управлению имуществом органов власти и государственных учреждений Департамента после выполнения п. 5.3 внести необходимые изменения в Реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

4. Государственному унитарному предприятию города Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы»:

4.1. В двухнедельный срок после выполнения п. 5.2 совместно с ГБУ «Жилищник района Южное Бутово» оформить акты приема-передачи с извещением по унифицированной форме на объекты нежилого фонда (п. 1).

4.2. В месячный срок после выполнения п. 2.1 обратиться в Департамент через раздел «Услуги и сервисы» на сайте www.mos.ru за предоставлением государственной услуги по расторжению договора аренды земельного участка от 23 апреля 2010 г. № М-06-Н00189 и обеспечить государственную регистрацию прекращения права аренды в Управлении Росреестра по Москве.

5. ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»:

5.1. В двухнедельный срок со дня выхода настоящего распоряжения представить в Департамент пакет документов для выполнения п. 2.1.

5.2. В двухнедельный срок после выполнения п. 2.1 обеспечить государственную регистрацию права оперативного управления ГБУ «Жилищник района Южное Бутово» на объекты нежилого фонда (п. 1).

5.3. В недельный срок с даты получения документов, подтверждающих государственную регистрацию права оперативного управления на объекты нежилого фонда (п. 1), направить в Департамент их копии.

5.4. В установленном порядке со дня подписания актов приема-передачи на объекты нежилого фонда (п. 2.1) обеспечить надлежащую эксплуатацию, содержание и охрану объектов нежилого фонда (п. 1).

5.5. Принять к бюджетному учету объекты нежилого фонда (п. 1) в установленном порядке.

5.6. При выявлении в ходе осмотра, оформления имущественных прав или инвентаризации несанкционированной перепланировки объектов нежилого фонда (п. 1) оформить в установленном порядке выявленное незаконное переустройство в течение трех месяцев.

5.7. В месячный срок после выполнения пп. 4.2, 5.2 обратиться в Департамент через раздел «Услуги и сервисы» на сайте www.mos.ru за предоставлением государственной услуги по оформлению земельно-правовых отношений.

5.8. После выполнения пп. 5.2, 5.7 внести необходимые изменения в АИС «Реестр ГУ».

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

**Первый заместитель
руководителя**



Е.А. Соловьева

Приложение

к распоряжению Департамента
городского имущества города Москвы
от 29 августа 2018 г.
№ 28284

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов нежилого фонда, подлежащих закреплению на праве оперативного управления за
ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»

№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер	Запись ЕГРН о праве собственности города Москвы	Здание/нежилые помещения	Площадь, кв. м
1	2	3	4	5	6
1	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8137	77:06:0012009:8137-77/007/2018-1 от 27 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 69	15,5
2	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8163	77:06:0012009:8163-77/007/2018-1 от 30 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 70	15,5
3	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8167	77:06:0012009:8167-77/007/2018-1 от 30 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 73	15,6
4	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8166	77:06:0012009:8166-77/007/2018-1 от 30 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 74	15,6

2

1	2	3	4	5	6
5	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8133	77:06:0012009:8133-77/007/2018-1 от 25 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 75	15,6
6	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8132	77:06:0012009:8132-77/007/2018-1 от 25 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 77	15,5
7	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8134	77:06:0012009:8134-77/007/2018-1 от 25 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 78	15,7
8	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8135	77:06:0012009:8135-77/007/2018-1 от 25 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 81	15,6
9	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8136	77:06:0012009:8136-77/007/2018-1 от 25 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 82	15,5
10	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8138	77:06:0012009:8138-77/007/2018-1 от 27 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 83	15,9
11	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8139	77:06:0012009:8139-77/007/2018-1 от 27 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 85	15,6
12	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8140	77:06:0012009:8140-77/007/2018-1 от 27 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 88	15,7
13	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8131	77:06:0012009:8131-77/007/2018-1 от 25 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 92	15,9

1	2	3	4	5	6
14	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8141	77:06:0012009:8141-77/007/2018-1 от 27 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 93	15,7
15	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8142	77:06:0012009:8142-77/007/2018-1 от 27 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 94	15,6
16	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8164	77:06:0012009:8164-77/007/2018-1 от 30 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 95	15,5
17	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8168	77:06:0012009:8168-77/007/2018-1 от 30 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 96	15,7
18	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1	77:06:0012009:8165	77:06:0012009:8165-77/007/2018-1 от 30 мая 2018 г.	этаж 3, м/м 97	15,2
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2514	77:06:0012012:2514-77/005/2018-1 от 20 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 6	16,7
20	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2512	77:06:0012012:2512-77/005/2018-1 от 20 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 7	16,7
21	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2513	77:06:0012012:2513-77/005/2018-1 от 20 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 8	16,3
22	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2501	77:06:0012012:2501-77/002/2018-1 от 19 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 12	16,6

1	2	3	4	5	6
23	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2502	77:06:0012012:2502-77/002/2018-1 от 19 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 13	16,5
24	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2503	77:06:0012012:2503-77/002/2018-1 от 19 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 14	17,7
25	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2504	77:06:0012012:2504-77/002/2018-1 от 19 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 15	17,2
26	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2508	77:06:0012012:2508-77/005/2018-1 от 20 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 16	15,8
27	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2522	77:06:0012012:2522-77/005/2018-1 от 21 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 17	16,6
28	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2515	77:06:0012012:2515-77/005/2018-1 от 21 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 18	16,2
29	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2516	77:06:0012012:2516-77/005/2018-1 от 21 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 19	18,0
30	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2505	77:06:0012012:2505-77/002/2018-1 от 19 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 20	16,5
31	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2506	77:06:0012012:2506-77/002/2018-1 от 19 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 21	16,6

1	2	3	4	5	6
32	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2518	77:06:0012012:2518-77/005/2018-1 от 21 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 25	16,4
33	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2520	77:06:0012012:2520-77/005/2018-1 от 21 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 29	16,5
34	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2517	77:06:0012012:2517-77/005/2018-1 от 21 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 30	21,5
35	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2521	77:06:0012012:2521-77/005/2018-1 от 21 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 31	14,2
36	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2519	77:06:0012012:2519-77/005/2018-1 от 21 июня 2018 г.	этаж 1, м/м 32	15,8
37	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2452	77:06:0012012:2452-77/003/2018-1 от 28 мая 2018 г.	этаж 5, м/м 540	16,2
38	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2453	77:06:0012012:2453-77/003/2018-1 от 28 мая 2018 г.	этаж 5, м/м 539	15,9
39	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2454	77:06:0012012:2454-77/003/2018-1 от 28 мая 2018 г.	этаж 5, м/м 541	16,0
40	г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31	77:06:0012012:2455	77:06:0012012:2455-77/003/2018-1 от 28 мая 2018 г.	этаж 5, м/м 542	16,2

Прошнуровано и скреплено
печатью 5 (пять) л.
зам. начальника отдела
по учету распорядительных
документов
Кирова И.В.



4жк.



Префектура ЮЗАО г. Москва
Управление по работе с документами
31 ОКТ 2018
№ 01-01-954/18
Принято

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

29 октября 2018г.

36220

№ _____

О закреплении на праве оперативного управления за ГБУ «Жилищник района Южное Бутово» объектов нежилого фонда

КОПИЯ ВЕРНА
Заместитель начальника отдела по
учету распорядительных документов
Управления делами
И.В. Кирова
« 31 ОКТ 2018 » 20 г.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства Москвы от 29 июня 2010 г. № 540-ПП «Об утверждении Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы», от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», с учетом обращения префектуры Юго-Западного административного округа города Москвы от 05 сентября 2018 г. № ДГИ-170280/18-(0)-0:

1. Закрепить на праве оперативного управления за Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Жилищник района Южное Бутово» (далее – ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»), ОГРН 5147746230253, объекты нежилого фонда (приложение).

Принять к сведению, что площадь и технические характеристики объектов нежилого фонда могут быть уточнены в соответствии с технической документацией органов технической инвентаризации.

2. Управлению городским имуществом в Юго-Западном административном округе Департамента:

2.1. После выполнения п. 5.1 оформить ГБУ «Жилищник района Южное Бутово» акты приема-передачи на праве оперативного управления объектов нежилого фонда (п. 1)

2.2. После выполнения п. 2.1 внести соответствующие изменения в Реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

3. Управлению имуществом органов власти и государственных учреждений Департамента после выполнения п. 5.3 внести необходимые изменения в Реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

4. Государственному унитарному предприятию города Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» в двухнедельный срок после выполнения п. 5.2 совместно с ГБУ «Жилищник района Южное Бутово» оформить акты приема-передачи с извещением по унифицированной форме на объекты нежилого фонда (п. 1).

5. ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»:

5.1. В двухнедельный срок со дня выхода настоящего распоряжения представить в Департамент пакет документов для выполнения п. 2.1.

5.2. В двухнедельный срок после выполнения п. 2.1 обеспечить государственную регистрацию права оперативного управления ГБУ «Жилищник района Южное Бутово» на объекты нежилого фонда (п. 1).

5.3. В недельный срок с даты получения документов, подтверждающих государственную регистрацию права оперативного управления на объекты нежилого фонда (п. 1), направить в Департамент их копии.

5.4. В установленном порядке со дня подписания актов приема-передачи на объекты нежилого фонда (п. 2.1) обеспечить надлежащую эксплуатацию, содержание и охрану объектов нежилого фонда (п. 1).

5.5. Принять к бюджетному учету объекты нежилого фонда (п. 1) в установленном порядке.

5.6. При выявлении в ходе осмотра, оформления имущественных прав или инвентаризации несанкционированной перепланировки объектов нежилого фонда (п. 1) оформить в установленном порядке выявленное незаконное переустройство в течение трех месяцев.

5.7. В месячный срок после выполнения п. 5.2 обратиться в Департамент через раздел «Услуги и сервисы» на сайте www.mos.ru за предоставлением государственной услуги по оформлению земельно-правовых отношений.

5.8. После выполнения пп. 5.2, 5.7 внести необходимые изменения в АИС «Реестр ГУ».

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

**Исполняющий обязанности
первого заместителя
руководителя**



Е.А. Соловьева

Приложение

к распоряжению Департамента
городского имущества города Москвы
от 29 октября 2018 г.
№ 36220

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов нежилого фонда, подлежащих закреплению на праве оперативного управления за
ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»

№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер	Запись ЕГРН о праве собственности города Москвы	Здание/нежилые помещения	Площадь, кв. м
1	2	3	4	5	6
1	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1833	77:06:0012006:1833-77/006/2018-1 от 28 февраля 2018 г.	этаж 4, пом. VI, м/м 296	13,4
2	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1891	77:06:0012006:1891-77/006/2018-1 от 28 февраля 2018 г.	этаж 5, пом. VII, м/м 251	13,3
3	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8557	77:06:0012020:8557-77/006/2018-1 от 28 февраля 2018 г.	этаж I, пом. I, м/м 29	16,3
4	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8578	77:06:0012020:8578-77/006/2018-1 от 28 февраля 2018 г.	этаж 2, пом. III, м/м 70	13,6

2

1	2	3	4	5	6
5	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31791	77:00:0000000:31791-77/006/2018-1 от 22 февраля 2018 г.	этаж 2, пом. II, м/м 58	15,6
6	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31792	77:00:0000000:31792-77/006/2018-1 от 22 февраля 2018 г.	этаж 2, пом. II, м/м 59	15,4

Прошнуровано и скреплено
печатью 3 (три) л.
зам. начальника отдела
по учету распорядительных
документов


Кирова И.В.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

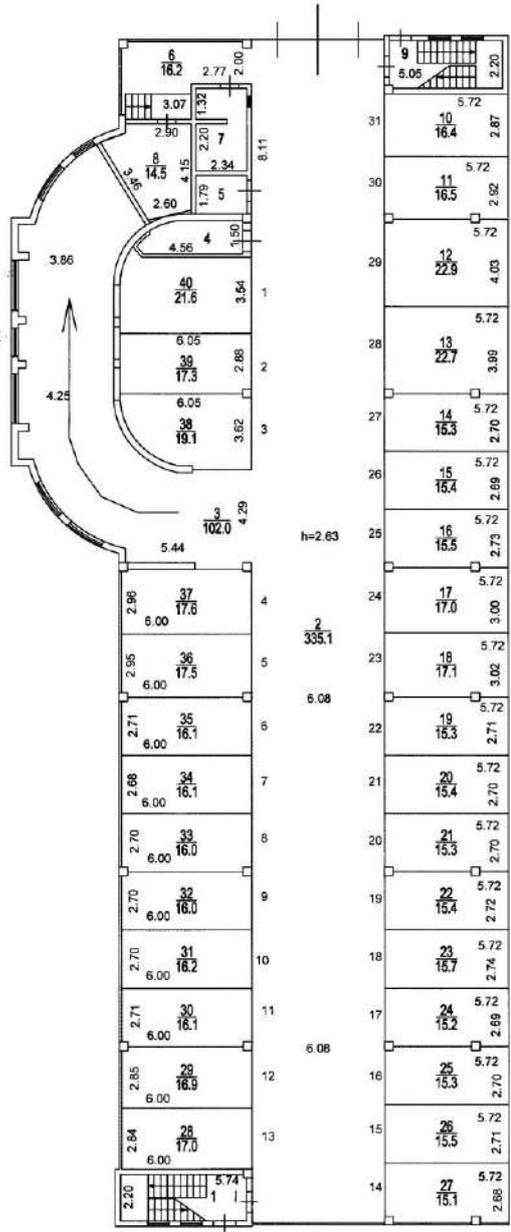
по адресу: ул. Академика Семенова

домовлад. (вл.) _____ дом 13

корпус _____ строение (оборужение) 1

квартал № _____ ЮЗАО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Ул. Академика Семёнова
Коломенский р-он, Истрин. район, д. 1-1-1

домовл. (вл.) _____ дом 13

корпус 1 этажное (сооружение)

квартал № _____ ЮЗАО г. Москвы

3 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 26 " декабря 2011 г.

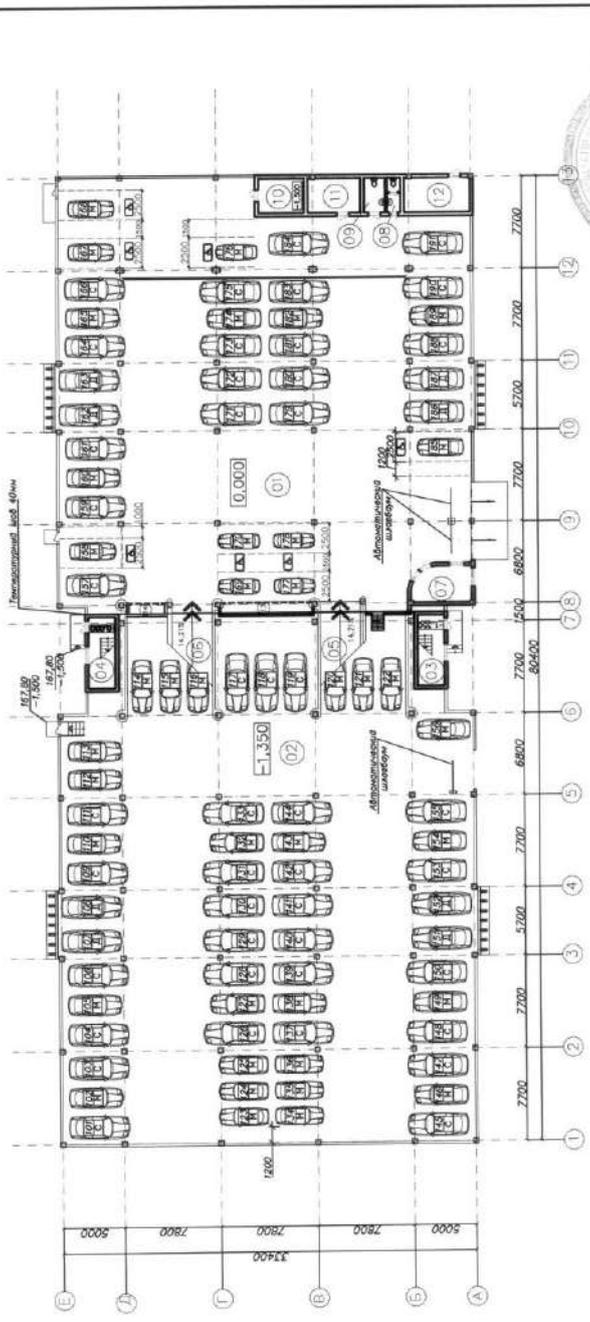
Пллан снял Семинюв Р. А. *[Signature]*

Проверил Жогина Г. П. *[Signature]*

" 16 " 01 2012 г.

Лист № 23

План 1-го этажа



Здание относится к II-ой степени ответственности, класс конструктивной пожарной опасности здания — С2, класс конструктивной пожарной опасности — К1. Категория по взрывопожарной и пожарной опасности — В-3, Класс по ПДЗ — В2/П-1а

ПРИМЕЧАНИЕ
 1. Автомобили на 81 машиноместо
 - автомобиль "Феликс" класса "В" — 40 шт.
 - автомобиль среднего класса "А" — 40 шт.
 - автомобиль малого класса для инвалидов (маломобильной группы населения) — 30 шт.

КОЛЕСНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 01 — автобус
- 02 — автобус
- 03 — автобус
- 04 — автобус
- 05 — автобус
- 06 — автобус
- 07 — автобус
- 08 — автобус
- 09 — автобус
- 10 — автобус
- 11 — автобус
- 12 — автобус

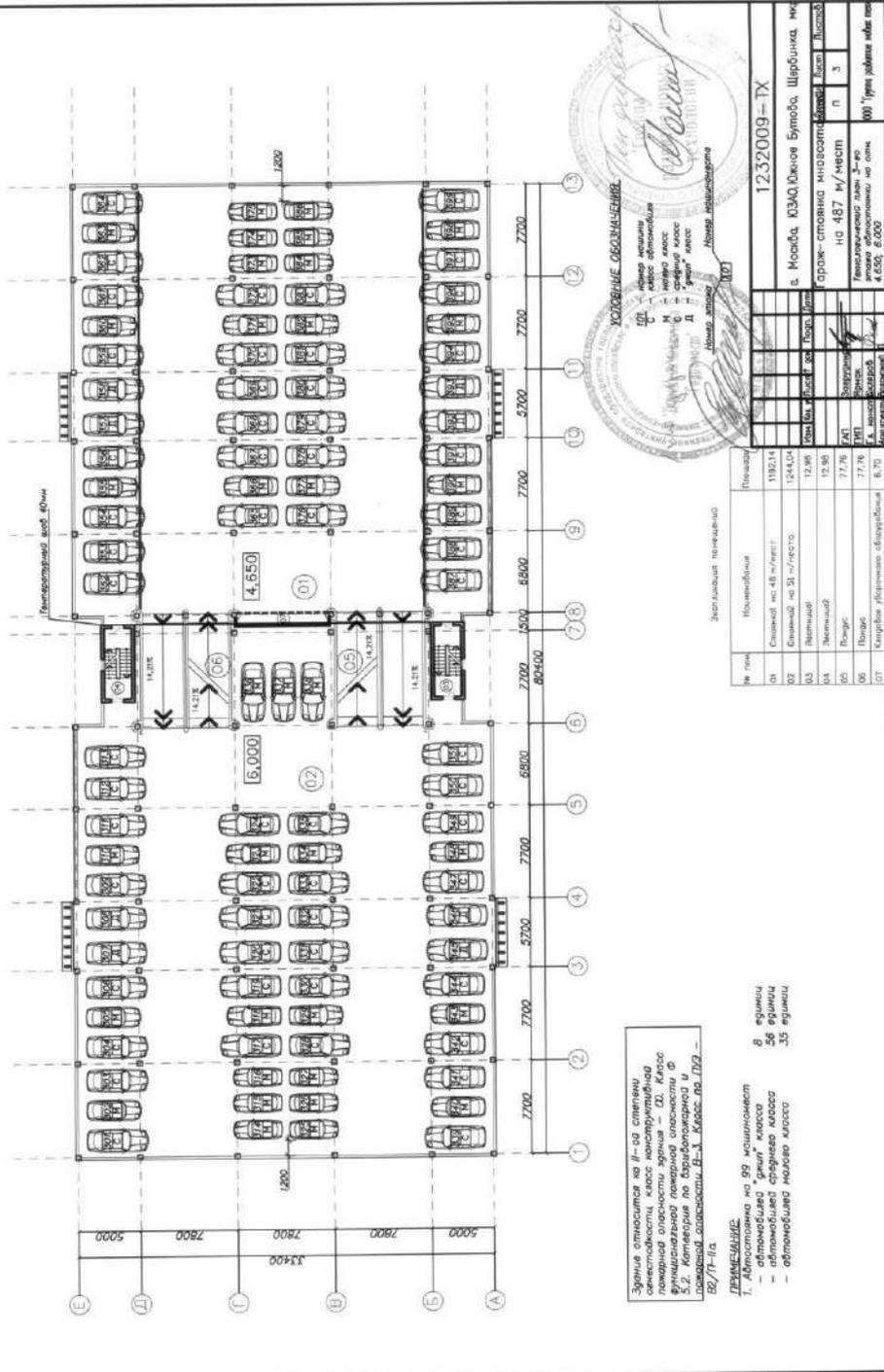
№	Наименование	Единица измерения	Количество
01	Автомобильный шлюз	шт.	1
02	Автомобильный шлюз	шт.	1
03	Автомобильный шлюз	шт.	1
04	Автомобильный шлюз	шт.	1
05	Автомобильный шлюз	шт.	1
06	Автомобильный шлюз	шт.	1
07	Автомобильный шлюз	шт.	1
08	Автомобильный шлюз	шт.	1
09	Автомобильный шлюз	шт.	1
10	Автомобильный шлюз	шт.	1
11	Автомобильный шлюз	шт.	1
12	Автомобильный шлюз	шт.	1
13	Автомобильный шлюз	шт.	1
14	Автомобильный шлюз	шт.	1
15	Автомобильный шлюз	шт.	1
16	Автомобильный шлюз	шт.	1
17	Автомобильный шлюз	шт.	1
18	Автомобильный шлюз	шт.	1
19	Автомобильный шлюз	шт.	1
20	Автомобильный шлюз	шт.	1
21	Автомобильный шлюз	шт.	1
22	Автомобильный шлюз	шт.	1
23	Автомобильный шлюз	шт.	1
24	Автомобильный шлюз	шт.	1
25	Автомобильный шлюз	шт.	1
26	Автомобильный шлюз	шт.	1
27	Автомобильный шлюз	шт.	1
28	Автомобильный шлюз	шт.	1
29	Автомобильный шлюз	шт.	1
30	Автомобильный шлюз	шт.	1
31	Автомобильный шлюз	шт.	1
32	Автомобильный шлюз	шт.	1
33	Автомобильный шлюз	шт.	1
34	Автомобильный шлюз	шт.	1
35	Автомобильный шлюз	шт.	1
36	Автомобильный шлюз	шт.	1
37	Автомобильный шлюз	шт.	1
38	Автомобильный шлюз	шт.	1
39	Автомобильный шлюз	шт.	1
40	Автомобильный шлюз	шт.	1
41	Автомобильный шлюз	шт.	1
42	Автомобильный шлюз	шт.	1
43	Автомобильный шлюз	шт.	1
44	Автомобильный шлюз	шт.	1
45	Автомобильный шлюз	шт.	1
46	Автомобильный шлюз	шт.	1
47	Автомобильный шлюз	шт.	1
48	Автомобильный шлюз	шт.	1
49	Автомобильный шлюз	шт.	1
50	Автомобильный шлюз	шт.	1
51	Автомобильный шлюз	шт.	1
52	Автомобильный шлюз	шт.	1
53	Автомобильный шлюз	шт.	1
54	Автомобильный шлюз	шт.	1
55	Автомобильный шлюз	шт.	1
56	Автомобильный шлюз	шт.	1
57	Автомобильный шлюз	шт.	1
58	Автомобильный шлюз	шт.	1
59	Автомобильный шлюз	шт.	1
60	Автомобильный шлюз	шт.	1
61	Автомобильный шлюз	шт.	1
62	Автомобильный шлюз	шт.	1
63	Автомобильный шлюз	шт.	1
64	Автомобильный шлюз	шт.	1
65	Автомобильный шлюз	шт.	1
66	Автомобильный шлюз	шт.	1
67	Автомобильный шлюз	шт.	1
68	Автомобильный шлюз	шт.	1
69	Автомобильный шлюз	шт.	1
70	Автомобильный шлюз	шт.	1
71	Автомобильный шлюз	шт.	1
72	Автомобильный шлюз	шт.	1
73	Автомобильный шлюз	шт.	1
74	Автомобильный шлюз	шт.	1
75	Автомобильный шлюз	шт.	1
76	Автомобильный шлюз	шт.	1
77	Автомобильный шлюз	шт.	1
78	Автомобильный шлюз	шт.	1
79	Автомобильный шлюз	шт.	1
80	Автомобильный шлюз	шт.	1
81	Автомобильный шлюз	шт.	1
82	Автомобильный шлюз	шт.	1
83	Автомобильный шлюз	шт.	1
84	Автомобильный шлюз	шт.	1
85	Автомобильный шлюз	шт.	1
86	Автомобильный шлюз	шт.	1
87	Автомобильный шлюз	шт.	1
88	Автомобильный шлюз	шт.	1
89	Автомобильный шлюз	шт.	1
90	Автомобильный шлюз	шт.	1
91	Автомобильный шлюз	шт.	1
92	Автомобильный шлюз	шт.	1
93	Автомобильный шлюз	шт.	1
94	Автомобильный шлюз	шт.	1
95	Автомобильный шлюз	шт.	1
96	Автомобильный шлюз	шт.	1
97	Автомобильный шлюз	шт.	1
98	Автомобильный шлюз	шт.	1
99	Автомобильный шлюз	шт.	1
100	Автомобильный шлюз	шт.	1



1232009-ТХ

в. Москва, Южное Бутово, Шереметьевское шоссе, д. 100	Страна	Россия
Станция метро: Южная	Город	Москва
Объект: Станция метро	Участок	100
Этаж: 1-й	Площадь	10000
Дата: 2010	Автор: [Имя]	

План 3-го этажа



Зеркало относится к I-ой степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С1, классификация по пожарной опасности Ф 5.2. Категория по взрывопожарной и пожарной опасности В-1. Класс по ПУЭ - В2/П-1а.

ПРИМЕЧАНИЕ
 1. Автомобиль на 99 машиномест
 2. Автомобиль "экс" класса
 3. Автомобиль среднего класса
 4. Автомобиль малого класса
 5. Грузовик
 6. Грузовик
 7. Грузовик
 8. Грузовик
 9. Грузовик
 10. Грузовик

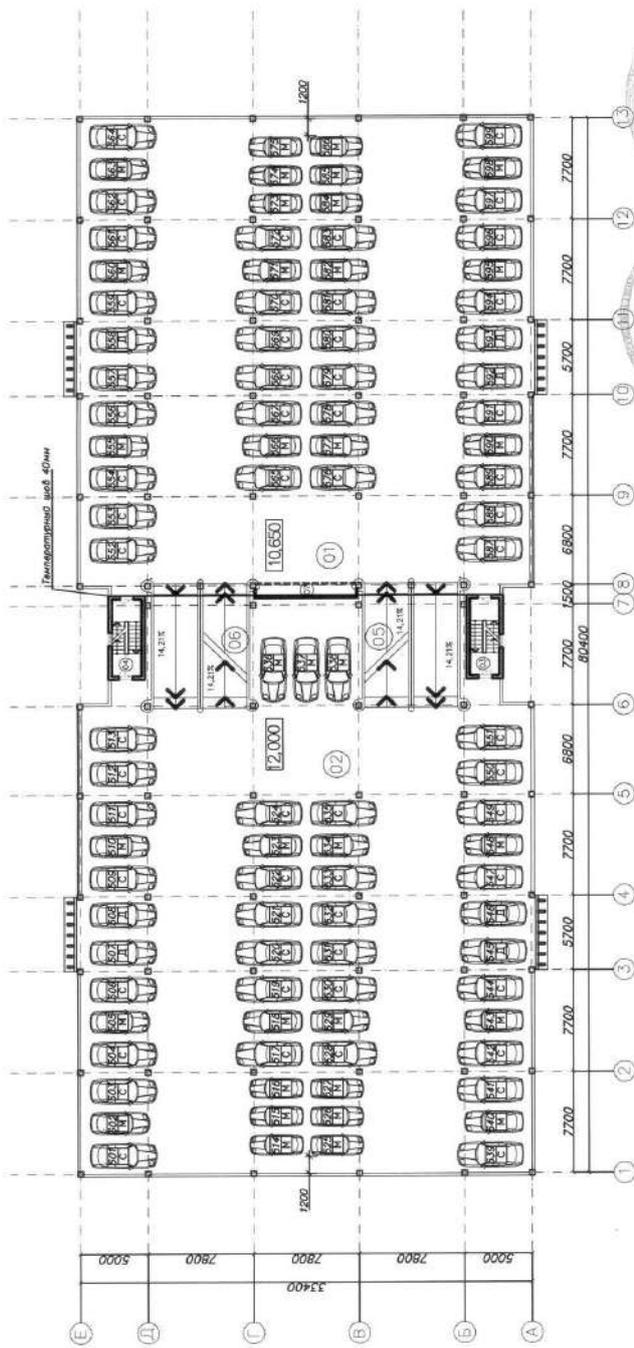
Экспликация помещений

№ п/п	Наименование	Площадь
01	Спальня на 48 мест	1192,14
02	Спальня на 31 м/место	1244,04
03	Лестничная	12,99
04	Лестничная	12,99
05	Ванная	7,78
06	Помещение	7,78
07	Коридор	6,70

УСЛОВИЕ СВОБОДНОСТИ
 01 - номер машины
 02 - номер автомобиля
 03 - номер класса
 04 - номер места
 05 - номер места
 06 - номер места

12.32.009-ТХ
 в. Москва, Южное Бутово, Шарпинка, мкр. ...
 гараж - стоянка многоэтажная
 на 487 м/мест
 000 (три нуля) или при
 4 656 8000

План 5-го этажа



Здание относится ко II-ой степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С1. Класс функциональной пожарной опасности Ф.5.2. Категория по взрывопожарной и пожарной опасности В-3. Класс по ПДЗ - В2/П-1/а

ПРИМЕЧАНИЕ
 1. Автомобили на 99 машиномест
 в единицу
 56 единиц
 35 единиц



Экспликация помещений

№ по/н	Назначение	Площадь
01	Спальня на 48 мест	1192,14
02	Спальня на 21 место	1244,04
03	Лестничная	12,99
04	Лестничная	12,99
05	Получок	71,76
06	Получок	71,76
07	Коридор, душевые, уборные	6,70

1232009-ТХ

г. Москва, ЮЗАО, Южное Бутово, Щербинка, мкр. ...

срок - стоянка автомобилей на 487 м/мест

Классификация по классу опасности: А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, И, К, Л, М, Н, О, П, Р, С, Т, У, Ф, Ц, Ч, Ш, Щ, Э, Ю, Я

100% (гидроизоляция)

100% (гидроизоляция)

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Адмирала Лазарева, дом 49

Стр. 122
ф.25

Помещение № VI машино 296 Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
4	77	машиноместо	13,4	13,4				270	Гараж. 22.10.2010 г.
Итого по помещению			13,4	13,4					
Нежилые помещения всего			13,4	13,4					
в т.ч. Гаражи			13,4	13,4					

Помещение № II м/м N 58 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
2	26	машиноместо	15,6	15,6				261	гараж. 26.12.2011 г.
Итого по помещению			15,6	15,6					
Нежилые помещения всего			15,6	15,6					
в т.ч. Гаражи			15,6	15,6					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Академика Семёнова, дом 13, строение 1

Стр. 22
ф.25

Помещение № II м/м N 59 Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
2	25	машиноместо	15,4	15,4				261	гараж. 26.12.2011 г.
Итого по помещению			15,4	15,4					
Нежилые помещения всего			15,4	15,4					
в т.ч. Гаражи			15,4	15,4					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 155

Помещение № X машин 561 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	61	машиноместо	11,8	11,8				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,8	11,8					
Нежилые помещения всего			11,8	11,8					
в т.ч. Гаражи			11,8	11,8					

Помещение № X машин 562 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	62	машиноместо	11,9	11,9				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,9	11,9					
Нежилые помещения всего			11,9	11,9					
в т.ч. Гаражи			11,9	11,9					

Помещение № X машин 563 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	63	машиноместо	11,0	11,0				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,0	11,0					
Нежилые помещения всего			11,0	11,0					
в т.ч. Гаражи			11,0	11,0					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 156

Помещение № X машин 564 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	64	машиноместо	12,2	12,2				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,2	12,2					
Нежилые помещения всего			12,2	12,2					
в т.ч. Гаражи			12,2	12,2					

Помещение № X машин 565 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	65	машиноместо	12,2	12,2				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,2	12,2					
Нежилые помещения всего			12,2	12,2					
в т.ч. Гаражи			12,2	12,2					

Помещение № X машин 566 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	66	машиноместо	11,4	11,4				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,4	11,4					
Нежилые помещения всего			11,4	11,4					
в т.ч. Гаражи			11,4	11,4					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 157

Помещение № X машин 567 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
5	67	машиноместо	12,1	12,1				355	гараж 07.09.2011 г.	
Итого по помещению			12,1	12,1						
Нежилые помещения всего			12,1	12,1						
в т.ч. Гаражи			12,1	12,1						

Помещение № X машин 568 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
5	68	машиноместо	13,0	13,0				355	гараж 07.09.2011 г.	
Итого по помещению			13,0	13,0						
Нежилые помещения всего			13,0	13,0						
в т.ч. Гаражи			13,0	13,0						

Помещение № X машин 569 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
5	69	машиноместо	13,0	13,0				355	гараж 07.09.2011 г.	
Итого по помещению			13,0	13,0						
Нежилые помещения всего			13,0	13,0						
в т.ч. Гаражи			13,0	13,0						

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 158

Помещение № X машин 570 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	70	машиноместо	12,3	12,3				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,3	12,3					
Нежилые помещения всего			12,3	12,3					
в т.ч. Гаражи			12,3	12,3					

Помещение № X машин 571 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	71	машиноместо	11,4	11,4				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,4	11,4					
Нежилые помещения всего			11,4	11,4					
в т.ч. Гаражи			11,4	11,4					

Помещение № X машин 572 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	72	машиноместо	12,4	12,4				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,4	12,4					
Нежилые помещения всего			12,4	12,4					
в т.ч. Гаражи			12,4	12,4					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 159

Помещение № X машин 573 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	73	машиноместо	10,9	10,9				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			10,9	10,9					
Нежилые помещения всего			10,9	10,9					
в т.ч. Гаражи			10,9	10,9					

Помещение № X машин 574 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	74	машиноместо	11,4	11,4				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,4	11,4					
Нежилые помещения всего			11,4	11,4					
в т.ч. Гаражи			11,4	11,4					

Помещение № X машин 575 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	75	машиноместо	10,8	10,8				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			10,8	10,8					
Нежилые помещения всего			10,8	10,8					
в т.ч. Гаражи			10,8	10,8					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 160

Помещение № X машин 576 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	76	машиноместо	12,2	12,2				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,2	12,2					
Нежилые помещения всего			12,2	12,2					
в т.ч. Гаражи			12,2	12,2					

Помещение № X машин 577 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	77	машиноместо	11,3	11,3				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,3	11,3					
Нежилые помещения всего			11,3	11,3					
в т.ч. Гаражи			11,3	11,3					

Помещение № X машин 578 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	78	машиноместо	12,2	12,2				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,2	12,2					
Нежилые помещения всего			12,2	12,2					
в т.ч. Гаражи			12,2	12,2					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 161

Помещение № X машин 579 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	79	машиноместо	12,7	12,7				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,7	12,7					
Нежилые помещения всего			12,7	12,7					
в т.ч. Гаражи			12,7	12,7					

Помещение № X машин 580 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	80	машиноместо	12,7	12,7				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,7	12,7					
Нежилые помещения всего			12,7	12,7					
в т.ч. Гаражи			12,7	12,7					

Помещение № X машин 581 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	81	машиноместо	12,1	12,1				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,1	12,1					
Нежилые помещения всего			12,1	12,1					
в т.ч. Гаражи			12,1	12,1					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 162

Помещение № X машин 582 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	82	машиноместо	11,3	11,3				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,3	11,3					
Нежилые помещения всего			11,3	11,3					
в т.ч. Гаражи			11,3	11,3					

Помещение № X машин 583 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	83	машиноместо	12,3	12,3				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,3	12,3					
Нежилые помещения всего			12,3	12,3					
в т.ч. Гаражи			12,3	12,3					

Помещение № X машин 584 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	84	машиноместо	10,6	10,6				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			10,6	10,6					
Нежилые помещения всего			10,6	10,6					
в т.ч. Гаражи			10,6	10,6					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 163

Помещение № X машин 585 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	85	машиноместо	11,3	11,3				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,3	11,3					
Нежилые помещения всего			11,3	11,3					
в т.ч. Гаражи			11,3	11,3					

Помещение № X машин 586 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	86	машиноместо	10,8	10,8				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			10,8	10,8					
Нежилые помещения всего			10,8	10,8					
в т.ч. Гаражи			10,8	10,8					

Помещение № X машин 587 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	87	машиноместо	12,6	12,6				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,6	12,6					
Нежилые помещения всего			12,6	12,6					
в т.ч. Гаражи			12,6	12,6					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 164

Помещение № X машин 588 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	88	машиноместо	11,8	11,8				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,8	11,8					
Нежилые помещения всего			11,8	11,8					
в т.ч. Гаражи			11,8	11,8					

Помещение № X машин 589 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	89	машиноместо	11,9	11,9				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,9	11,9					
Нежилые помещения всего			11,9	11,9					
в т.ч. Гаражи			11,9	11,9					

Помещение № X машин 590 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	90	машиноместо	10,8	10,8				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			10,8	10,8					
Нежилые помещения всего			10,8	10,8					
в т.ч. Гаражи			10,8	10,8					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 165

Помещение № X машин 591 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
5	91	машиноместо	12,1	12,1				355	гараж 07.09.2011 г.	
Итого по помещению			12,1	12,1						
Нежилые помещения всего			12,1	12,1						
в т.ч. Гаражи			12,1	12,1						

Помещение № X машин 592 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
5	92	машиноместо	12,4	12,4				355	гараж 07.09.2011 г.	
Итого по помещению			12,4	12,4						
Нежилые помещения всего			12,4	12,4						
в т.ч. Гаражи			12,4	12,4						

Помещение № X машин 593 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
5	93	машиноместо	12,4	12,4				355	гараж 07.09.2011 г.	
Итого по помещению			12,4	12,4						
Нежилые помещения всего			12,4	12,4						
в т.ч. Гаражи			12,4	12,4						

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 166

Помещение № X машин 594 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	94	машиноместо	11,9	11,9				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,9	11,9					
Нежилые помещения всего			11,9	11,9					
в т.ч. Гаражи			11,9	11,9					

Помещение № X машин 595 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	95	машиноместо	11,0	11,0				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			11,0	11,0					
Нежилые помещения всего			11,0	11,0					
в т.ч. Гаражи			11,0	11,0					

Помещение № X машин 596 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	96	машиноместо	12,0	12,0				355	гараж 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,0	12,0					
Нежилые помещения всего			12,0	12,0					
в т.ч. Гаражи			12,0	12,0					

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 167

Помещение № X машин 597 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
5	97	машиноместо	11,9	11,9				355	гараж 07.09.2011 г.	
Итого по помещению			11,9	11,9						
Нежилые помещения всего			11,9	11,9						
в т.ч. Гаражи			11,9	11,9						

Помещение № X машин 598 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
5	98	машиноместо	11,1	11,1				355	гараж 07.09.2011 г.	
Итого по помещению			11,1	11,1						
Нежилые помещения всего			11,1	11,1						
в т.ч. Гаражи			11,1	11,1						

Помещение № X машин 599 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
5	99	машиноместо	12,3	12,3				355	гараж 07.09.2011 г.	
Итого по помещению			12,3	12,3						
Нежилые помещения всего			12,3	12,3						
в т.ч. Гаражи			12,3	12,3						

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 168

Помещение № X Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
5	100	коридор	654,5	654,5				355	гараж. 07.09.2011 г.
	101	коридор	71,4	71,4					гараж. 07.09.2011 г.
	102	коридор	71,4	71,4					гараж. 07.09.2011 г.
	103	коридор	633,8	633,8					гараж. 07.09.2011 г.
	104	кладовая	1,8	1,8					гараж. 07.09.2011 г.
	105	кладовая	1,8	1,8					гараж. 07.09.2011 г.
	А	клетка лестничная	13,0	13,0					гараж. 07.09.2011 г.
	Б	клетка лестничная	13,0	13,0					гараж. 07.09.2011 г.
Итого по помещению			1460,7	1460,7					
Нежилые помещения всего			1460,7	1460,7					
в т.ч. Гаражи			1460,7	1460,7					

Помещение № XI Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
тех.эт.	А	клетка лестничная	13,0	13,0				258	гараж. 07.09.2011 г.
Итого по помещению			13,0	13,0					
Нежилые помещения всего			13,0	13,0					
в т.ч. Гаражи			13,0	13,0					

Помещение № XII Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, улица Маршала Савицкого, дом 4

Стр. 169

ф.25

Помещение № XII Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м			Высота, см.	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
тех.эт.	Б	клетка лестничная	12,9		12,9			258	гараж. 07.09.2011 г.
Итого по помещению			12,9		12,9				
Нежилые помещения всего			12,9		12,9				
в т.ч. Гаражи			12,9		12,9				

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м			Высота, см.	Примечание
	Всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
Итого по зданию	13236,6	5868,7	7367,9				
Нежилые помещения всего	13236,6	5868,7	7367,9				
в т.ч. Гаражи	13205,2	5837,3	7367,9				
Прочие	31,4	31,4					

Экспликация на 169 страницах

18.04.2018

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат:	52EDFD2C000000020C51
Владелец:	ГБУ МосгорБТИ
Действителен:	с 10.04.2017 10:52:00 по 10.07.2018 11:02:00
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



ПОЛИС № 022-073-003267/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003267/19 от 19.04.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.10/1, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» мая 2019 г. по «20» мая 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:

ООО «Абсолют страхование»

Первый заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(подпись) М.П.
«19» апреля 2019г.

(Кривошеев В. А.)

Страхователь:

Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП»

Директор на основании Устава



(подпись) М.П.
«19» апреля 2019г.

(Черников А.Ю.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Толмачева Ольга Борисовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4516 № 669236, выдан 19.07.2016г.

Отделением УФМС России по г. Москве по району Мещанский

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«19» марта 2018г., регистрационный № 010244

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

Выдано «19» марта 2018 года.

Президент



С.А. Табакова

0024989 *

ПОЛИС № 022-073-004099/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-004099/19 от 23.09.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Толмачева Ольга Борисовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Цимлянская, дом № 3, корп. 1, кв. 872
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	13 000 (Тринадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2019 г. по «04» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Потапова Е.Ю.)

«23» сентября 2019г.

Страхователь:
Толмачева Ольга Борисовна

(Толмачева О.Б.)

«23» сентября 2019г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001224-1

« 08 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Толмачевой Ольге Борисовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 08 » декабря 2017 г. № 32

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » декабря 20 20 г.

АО «Центр» Москва, 2017 г. «Ф» Лицензия № 05-05-08/03-04-02 РД от 23.07.14 г. № 1450 190-07-02. www.coc.ru

Прошито и пронумеровано,

Стр. 144

Отчет № 39/01

«18» 02 2020 г.

Директор _____ (Черников А.Ю.)

