

ТОМ I

Отчет № О-КН/2018-0874

Об оценке рыночной стоимости права владения и пользования помещениями:
парковочные машиноместа (объекты гаражного назначения), общим количеством
4713 шт., расположенные по адресу:

- г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49
- г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11
- г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5
- г. Москва, Академика Семенова ул., д.13
- г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1
- г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1
- г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1
 - г. Москва, Брусилова ул., д.23
 - г. Москва, Брусилова ул., д.3
 - г. Москва, Брусилова ул., д.35
 - г. Москва, Варшавское ш.,204
 - г. Москва, Варшавское ш.,206
 - г. Москва, Изюмская ул.,63
- г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4
- г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5
 - г. Москва, Поляны ул., д.22
 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.31
 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А
- г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1

Дата оценки: 10 октября 2018 года

Дата составления отчета: 31 октября 2018 года

Заказчик: ГБУ «Жилищник района Южное-Бутово»

Исполнитель: ООО «РусФинИнвест»

Москва 2018



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Директору
Багаутдиновой Н.В.

Уважаемая Наталья Викторовна!

Согласно договору № О-КН/2018-0874 от 10.10.2018 и дополнительного соглашения №1 к договору О-КН/2018-0874 от 31.10.2018 г., заключенного между Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово» и ООО «РусФинИнвест», выполнены работы по определению рыночной стоимости права владения и пользования помещениями: Об оценке рыночной стоимости права владения и пользования помещениями: парковочные машиноместа (объекты гаражного назначения), общим количеством 4713 шт., расположенные по адресу:

- г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49
- г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11
- г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5
- г. Москва, Академика Семенова ул., д.13
- г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1
- г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1
- г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1
- г. Москва, Брусилова ул., д.23
- г. Москва, Брусилова ул., д.3
- г. Москва, Брусилова ул., д.35
- г. Москва, Варшавское ш.,204
- г. Москва, Варшавское ш.,206
- г. Москва, Изюмская ул.,63
- г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4
- г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5
- г. Москва, Поляны ул., д.22
- г. Москва, Чечерский пр-д, д.31
- г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А
- г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1

Оценка произведена по состоянию на 10 октября 2018 г.

Назначение и цели оценки: для принятия управленческих решений.

Основываясь на выполненном анализе исходной информации, сделано следующее заключение: по состоянию на дату оценки рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет округленно:

Таблица №1: Итоговая величина

№ п/п	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости права владения и пользования одного м/м с учетом эксплуатационных услуг в месяц, округленно, руб. с НДС	Величина эксплуатационных расходов одного машиноместа руб./месяц	Рыночная стоимость права владения и пользования одного м/м, руб. с учетом НДС, без учета ЭР в месяц	Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС
1	г. Москва, Адмирал Лазарева	4 415	1 654	2 761	3 642	5 188

	ул., д.49					
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	4 415	2 183	2 232	3 642	5 188
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	4 415	2 183	2 232	3 642	5 188
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	4 415	1 845	2 570	3 642	5 188
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	7 141	2 058	5 083	5 873	8 365
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	4 415	1 987	2 428	3 642	5 188
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	4 415	2 107	2 308	3 642	5 188
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	4 415	1 594	2 821	3 642	5 188
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	4 415	1 796	2 619	3 642	5 188
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	4 415	1 676	2 739	3 642	5 188
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	4 415	1 616	2 799	3 642	5 188
12	г. Москва, Варшавское ш.,206	4 415	1 758	2 657	3 642	5 188
13	г. Москва, Изюмская ул.,63	4 415	1 785	2 630	3 642	5 188
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	4 415	1 523	2 892	3 642	5 188
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	4 415	1 692	2 723	3 642	5 188
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	4 415	1 840	2 575	3 642	5 188
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	4 415	1 960	2 455	3 642	5 188
18	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А	4 415	1 523	2 892	3 642	5 188
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	4 415	2 156	2 259	3 642	5 188

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

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

ООО «РусФинИнвест» не проводило, как часть работы, аудиторскую или иную проверку информации, используемой в данном отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение по содержанию и надежности данной информации.

Управляющий директор

Шульга А.В.

Содержание

ТОМ I

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
РАЗДЕЛ 1. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	15
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	17
8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ.....	18
9. ВИД СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	20
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	59
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	73
14. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	74
15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	77
16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.....	159
РАЗДЕЛ 3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	166
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	167
НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ	167
КНИЖНЫЕ ИЗДАНИЯ	167
РАЗДЕЛ 4. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	169
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	170
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ	176
ТОМ II	
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	2

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Факты, изложенные в нем, верны и соответствуют действительности. Содержащиеся в Отчете анализ и мнения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Заключение. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Таблица №2: Основные факты и выводы

Информация о проведённой оценке	
Номер Отчёта об оценке	О-КН/2018-0874
Дата составления Отчёта	31 октября 2018 года
Основание для проведения оценки	Договор № О-КН/2018-0874 от 10.10.2018 и дополнительное соглашение №1 к договору О-КН/2018-0874 от 31.11.2018 г
Дата осмотра объекта оценки	10 октября 2018 года
Дата оценки	10 октября 2018 года
Период проведения оценки	с 10 октября 2018 года по 31 октября 2018 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования и владения парковочным машиноместом в месяц, с указанием величины эксплуатационных расходов
Задачи (назначение) оценки	- Для принятия управленческих решений - Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 (шести) месяцев; - Для других целей Отчет недействителен.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Парковочные машиноместа (объекты гаражного назначения), общим количеством 4713 шт., расположенные по адресу: - г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1 - г. Москва, Брусилова ул., д.23 - г. Москва, Брусилова ул., д.3 - г. Москва, Брусилова ул., д.35 - г. Москва, Варшавское ш.,204 - г. Москва, Варшавское ш.,206 - г. Москва, Изюмская ул.,63 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5 - г. Москва, Поляны ул., д.22 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.31 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А - г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1
Состав объекта оценки	Парковочные машиноместа (объекты гаражного назначения), общим количеством 4713 шт., расположенные по адресу: - г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5

	<ul style="list-style-type: none"> - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1 - г. Москва, Брусилова ул., д.23 - г. Москва, Брусилова ул., д.3 - г. Москва, Брусилова ул., д.35 - г. Москва, Варшавское ш.,204 - г. Москва, Варшавское ш.,206 - г. Москва, Изюмская ул.,63 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5 - г. Москва, Поляны ул., д.22 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.31 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1 				
Адрес объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1 - г. Москва, Брусилова ул., д.23 - г. Москва, Брусилова ул., д.3 - г. Москва, Брусилова ул., д.35 - г. Москва, Варшавское ш.,204 - г. Москва, Варшавское ш.,206 - г. Москва, Изюмская ул.,63 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5 - г. Москва, Поляны ул., д.22 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.31 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1 				
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Парковочное место (машино место)				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	Право оперативного управления				
Правообладатель	ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»				
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Сведений о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлено, однако их отсутствие не влияет на итоговый результат				
Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке					
№ п/п	Наименование	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Взвешенный результат, руб.
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
5	г. Москва, Академика Семенова ул.,	7 141	Обосновано не	Обосновано не	7 141

	д.13		применялся	применялся	
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
12	г. Москва, Варшавское ш.,206	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
13	г. Москва, Изюмская ул.,63	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
18	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	4 415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4 415

Итоговая величина

№ п/п	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости права владения и пользования одного м/м с учетом эксплуатационных услуг в месяц, округленно, руб. с НДС	Величина эксплуатационных расходов одного машиноместа руб./месяц	Рыночная стоимость права владения и пользования одного м/м, руб. с учетом НДС, без учета ЭР в месяц	Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	4 415	1 654	2 761	3 642	5 188
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	4 415	2 183	2 232	3 642	5 188
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	4 415	2 183	2 232	3 642	5 188
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	4 415	1 845	2 570	3 642	5 188
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	7 141	2 058	5 083	5 873	8 365
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	4 415	1 987	2 428	3 642	5 188
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	4 415	2 107	2 308	3 642	5 188
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	4 415	1 594	2 821	3 642	5 188
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	4 415	1 796	2 619	3 642	5 188
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	4 415	1 676	2 739	3 642	5 188
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	4 415	1 616	2 799	3 642	5 188
12	г. Москва, Варшавское ш.,206	4 415	1 758	2 657	3 642	5 188
13	г. Москва, Изюмская ул.,63	4 415	1 785	2 630	3 642	5 188
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	4 415	1 523	2 892	3 642	5 188
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	4 415	1 692	2 723	3 642	5 188
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	4 415	1 840	2 575	3 642	5 188
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	4 415	1 960	2 455	3 642	5 188
18	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А	4 415	1 523	2 892	3 642	5 188
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	4 415	2 156	2 259	3 642	5 188

РАЗДЕЛ 1. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3: Задание на оценку

Объект оценки	<p>Парковочные машиноместа (объекты гаражного назначения), общим количеством 4713 шт., расположенные по адресу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1 - г. Москва, Брусилова ул., д.23 - г. Москва, Брусилова ул., д.3 - г. Москва, Брусилова ул., д.35 - г. Москва, Варшавское ш.,204 - г. Москва, Варшавское ш.,206 - г. Москва, Изюмская ул.,63 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5 - г. Москва, Поляны ул., д.22 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.31 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А - г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1
Состав объектов оценки	<p>Парковочные машиноместа (объекты гаражного назначения), общим количеством 4713 шт., расположенные по адресу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1 - г. Москва, Брусилова ул., д.23 - г. Москва, Брусилова ул., д.3 - г. Москва, Брусилова ул., д.35 - г. Москва, Варшавское ш.,204 - г. Москва, Варшавское ш.,206 - г. Москва, Изюмская ул.,63 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5 - г. Москва, Поляны ул., д.22 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.31 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А - г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1
Адрес объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11 - г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1 - г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1

	<ul style="list-style-type: none"> - г. Москва, Брусилова ул., д.23 - г. Москва, Брусилова ул., д.3 - г. Москва, Брусилова ул., д.35 - г. Москва, Варшавское ш.,204 - г. Москва, Варшавское ш.,206 - г. Москва, Изюмская ул.,63 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4 - г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5 - г. Москва, Поляны ул., д.22 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.31 - г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Подробное описание объекта оценки содержится в разделе 11 настоящего Отчета.</p> <p>Документы, содержащие характеристики объекта оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Распоряжение № АМ -3221/8 от 23.02.2018 г. 2. Распоряжение № АМ-3231/8 от 23.05.2018 г. 3. Распоряжение № АМ-2835/8 от 08.05.2018 г. 4. Распоряжение № 28286 от 29 августа 2018 г. 5. Распоряжение № АМ-4888/8 от 10.08.2018 г. 6. Распоряжение № АМ-2779/8 от 07.05.2018 г. 7. Распоряжение № 28092 от 27 августа 2018 г. 8. Распоряжение № АМ-4695/8 от 31.07.2018 г. 9. Распоряжение № АМ-4731/8 от 01.08.2018 г. 10. Распоряжение № АМ-4738/8 от 01.08.2018 г. 11. Распоряжение № АМ-3016/8 от 16.05.2018 г. 12. Распоряжение № 27377 от 20 августа 2018 г. 13. Распоряжение № АМ-3473/8 от 04.06.2018 г. 14. Распоряжение № 27372 от 20 августа 2018 г. 15. Распоряжение № АМ-3016/8 от 16.05.2018 г. 16. Распоряжение № АМ-4336/8 от 16.07.2018 г. 17. Распоряжение № 28284 от 20 августа 2018 г. 18. Распоряжение № 31197 от 19 сентября 2018 г. 19. Распоряжение № АМ-3937/8 от 22.06.2018 г. 20. Распоряжение № АМ-4964/8 от 13.08.2018 г. 21. Распоряжение № АМ-4530/8 от 26.07.2018 г. 22. Распоряжение № 29395 от 06 сентября 2018 г. 23. Распоряжение № АМ-4035/8 от 28.06.2018 г. 24. Распоряжение № АМ-3232/8 от 23.05.2018 г. 25. Распоряжение № 29394 от 06 сентября 2018 г. 26. Распоряжение № АМ-3128/8 от 18.05.2018 г. 27. Распоряжение № 30241 от 13 сентября 2018 г. 28. Распоряжение № АМ-3234/8 от 23.05.2018 г. 29. Распоряжение № 18127 от 04 июня 2018 г. 30. Распоряжение № АМ-3661/8 от 09.06.2018 г. 31. Распоряжение № 19059 от 09 июня 2018 г. 32. Справка о закреплении объектов нежилого фонда на оснований № 18127 от 04.06.2018
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Право оперативного управления</p>
<p>Правообладатель</p>	<p>ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»</p>
<p>Оцениваемые права учитываемые при определении</p>	<p>Оцениваемым правом является право оперативного управления. Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского</p>

стоимости (оценке) объекта оценки	Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Балансовая стоимость объекта	Сведений о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлено, однако их отсутствие не влияет на итоговый результат
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования и владения парковочным машиноместом в месяц, с указанием величины эксплуатационных расходов
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>- Для принятия управленческих решений.</p> <p>- результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 (шести) месяцев;</p> <p>- для других целей Отчет недействителен. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если, с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1);</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.</p> <p>Рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке, отражает стоимость оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной по состоянию на дату проведения оценки.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины рыночной стоимости оцениваемого объекта без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с оцениваемым объектом.</p>
Дата оценки	10 октября 2018 года
Срок проведения оценки	с 10 октября 2018 года по 31 октября 2018 года
Дата осмотра объекта оценки	10 октября 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Согласно договору и заданию на оценку, рыночная стоимость указывается без указания доверительного интервала стоимости.</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если, с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1);</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.</p> <p>Рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке, отражает стоимость оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к</p>

	<p>уменьшению или увеличению стоимости, установленной по состоянию на дату проведения оценки.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости оцениваемого объекта без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с оцениваемым объектом.</p> <p>Подробное описание допущений и ограничительных условий, на которых основывается оценка изложено в соответствующем разделе настоящего Отчета.</p>
<p>Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии).</p>	<p>Настоящий Отчёт действителен лишь в полном объёме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчёте, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчёте.</p>

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица № 4: Сведения о заказчике

Наименование	ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»
Организационно правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
ИНН/КПП	7727846180/772701001
ОГРН, дата присвоения	5147746230253, дата присвоения 15.10.2014 г.
Юридический адрес	117624, Москва, Бульвар Адмирала Ушакова д.3

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица № 5: Сведения об оценщике

Оценщик	Куртеев Антон Владимирович
Членство в СРО:	Член саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство СРО «СВОД»: регистрационный № 0014, свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве СРО «СВОД» №852 от 17.11.2016г, Место нахождения: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская д. 4
Сведения об образовании в оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке №432403583522, регистрационный номер 167-Д, выдан 22.07.2016 г. Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Вятский государственный университет»
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №001801-1 от 17.04.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №013019-2 от 07.06.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	4,5 года
Страхование ответственности:	Полис № 922/1301678645 страхования ответственности, СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма 3 000 000 руб., период страхования с 27 ноября 2017 г. по 26 ноября 2018 года.
Местонахождение оценщика	107023, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса д. 75, с. 3, пом. 5
Номер контактного телефона	+7 (495) 135-15-00
Адрес электронной почты	kurteev@rusfininvest.com
Сведения о независимости Оценщика	требование о независимости выполнено

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ

Таблица № 6: Сведения о юридическом лице, заключившем договор на оценку

Наименование:	ООО «РусФинИнвест»
Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН/КПП	7720714280/772501001
Страхование ответственности:	СПАО «РЕСО-Гарантия», полис страхования ответственности оценщика № 922/1382676264, период страхования с 07 июня 2018 г. По 06 июня 2019 года. Лимит ответственности – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
ОГРН, дата присвоения	1117746261126 от 06.04.2011 г.
Местонахождение	107023, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса д. 75, с. 3, пом. 5
Номер контактного телефона	+7 (495) 135-15-00

Банковские реквизиты	р/с 40702810638000110644, ПАО СБЕРБАНК в г. Москве: к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Сведения о независимости	Требование о независимости выполнено

**3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА
ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И
СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Таблица № 7: Информация о привлекаемых специалистах

Должность / ФИО	-
Наименование организации	-
Степень участия	-
Примечание	При подготовке и проведении настоящей оценки сторонние специалисты не привлекались

**4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Задание на оценку от 10.10.2018 г.;
- Распоряжение № АМ -3221/8 от 23.02.2018 г.
- Распоряжение № АМ-3231/8 от 23.05.2018 г.
- Распоряжение № АМ-2835/8 от 08.05.2018 г.
- Распоряжение № 28286 от 29 августа 2018 г.
- Распоряжение № АМ-4888/8 от 10.08.2018 г.
- Распоряжение № АМ-2779/8 от 07.05.2018 г.
- Распоряжение № 28092 от 27 августа 2018 г.
- Распоряжение № АМ-4695/8 от 31.07.2018 г.
- Распоряжение № АМ-4731/8 от 01.08.2018 г.
- Распоряжение № АМ-4738/8 от 01.08.2018 г.
- Распоряжение № АМ-3016/8 от 16.05.2018 г.
- Распоряжение № 27377 от 20 августа 2018 г.
- Распоряжение № АМ-3473/8 от 04.06.2018 г.
- Распоряжение № 27372 от 20 августа 2018 г.
- Распоряжение № АМ-3016/8 от 16.05.2018 г.
- Распоряжение № АМ-4336/8 от 16.07.2018 г.
- Распоряжение № 28284 от 20 августа 2018 г.
- Распоряжение № 31197 от 19 сентября 2018 г.
- Распоряжение № АМ-3937/8 от 22.06.2018 г.
- Распоряжение № АМ-4964/8 от 13.08.2018 г.
- Распоряжение № АМ-4530/8 от 26.07.2018 г.
- Распоряжение № 29395 от 06 сентября 2018 г.
- Распоряжение № АМ-4035/8 от 28.06.2018 г.
- Распоряжение № АМ-3232/8 от 23.05.2018 г.
- Распоряжение № 29394 от 06 сентября 2018 г.
- Распоряжение № АМ-3128/8 от 18.05.2018 г.
- Распоряжение № 30241 от 13 сентября 2018 г.
- Распоряжение № АМ-3234/8 от 23.05.2018 г.
- Распоряжение № 18127 от 04 июня 2018 г.
- Распоряжение № АМ-3661/8 от 09.06.2018 г.
- Распоряжение № 19059 от 09 июня 2018 г.
- Справка о закреплений объектов нежилого фонда на оснований № 18127 от 04.06.2018

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Источниками рыночной информации являются данные сайтов сети Интернет, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, а также:

- Официальный сайт Центрального Банка РФ – www.cbr.ru;
- Сайты агентств недвижимости г. Москвы;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway»;
- Григорьев А.В., Козин П.А., Остапчук А.В. Методика определения значений весовых коэффициентов. «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 8, 2004.
- Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости, Москва, 2001 г. «Международная академия оценки и консалтинга»;
- Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости» Москва, «Техносфера», 2011г.;
- Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. «Справочник оценщика недвижимости», НН, 2014 г.;
- «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №22, НЦПО -М, 2018 г.;
- «Справочник корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости в г. Москва», ООО «РусБизнесПрайсИнформ» - М, 2014 г.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.

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

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

5. Сведения, предоставленные Оценщику и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

10. Мнение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции;

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчёту об оценке (ФСО №3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Обоснование применения федеральных стандартов: Вышеуказанные федеральные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и подлежат обязательному применению субъектами оценочной деятельности.

6. Свод Стандартов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «СВОД»;

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «СВОД».

8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки»

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объектов оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объектах оценки, характеристиках, влияющих на их стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объектов применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки», а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Заказчиком были предоставлены необходимые документы для проведения оценки. В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.

9. ВИД СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» дано следующее определение рыночной стоимости:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных 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.

10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

- **Обследование объекта:** процесс оценки начинается с осмотра объекта оценки, изучения его местоположения и ближайшего окружения, выявления его особенностей, достоинств и недостатков.

- **Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

- **Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками.

- **Применение подходов к оценке объекта:** для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный, использование которых (либо обоснованный отказ от использования) предписывается Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а так же Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, 2, 3 и 7), утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. и 25.09.2014 г. №№ 297, 298, 299 и 611. Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить итоговую величину рыночной стоимости. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту. Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную оценку стоимость объекта недвижимости на основании результатов всех подходов и обоснованных для каждого из них весовых коэффициентов.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе Оценщик анализирует информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

11.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

11.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

В соответствии с постановкой задания на оценку, оценивалось право оперативного управления на объект оценки.

Юридическая экспертиза прав не проводилась.

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком.

Права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете.

11.1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Ограничений и обременений права не зарегистрировано.

11.1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведений о физическом износе оцениваемого здания не предоставлено. Иных видов устареваний не обнаружено.

11.1.4. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8. Местоположение объектов оценки

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Административный округ, Район	Ближайшая транспортная магистраль	Интенсивность движения транспорта мимо здания	Преобладающий тип застройки	Близость к объектам социальной бытовой сферы	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Престижность района
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
12	г. Москва, Варшавское ш.,206	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
13	г. Москва, Изюмская ул.,63	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Административный округ, Район	Ближайшая транспортная магистраль	Интенсивность движения транспорта мимо здания	Преобладающий тип застройки	Близость к объектам социальной бытовой сферы	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Престижность района
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
18	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет	Средняя

Таблица 9. Описание оцениваемых зданий.

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Год постройки	Состояние здания	Этажность здания	Высота потолка, м	Материал стен	Фундамент	Литера	Состояние внешней отделки	Внешний вид фасада дома	Характеристика перекрытий	Состояние внутренней отделки	Степень технического обустройства	Текущее использование Объекта оценки
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	н/д	Хорошее	5	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	1996	Хорошее	17	н/д	Панель	Железобетон	н/д	Среднее	Панель	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Жилой дом с подземным паркингом
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	1996	Хорошее	17	н/д	Панель	Железобетон	н/д	Среднее	Панель	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Жилой дом с подземным паркингом

Отчет № О-КН/2018-0874

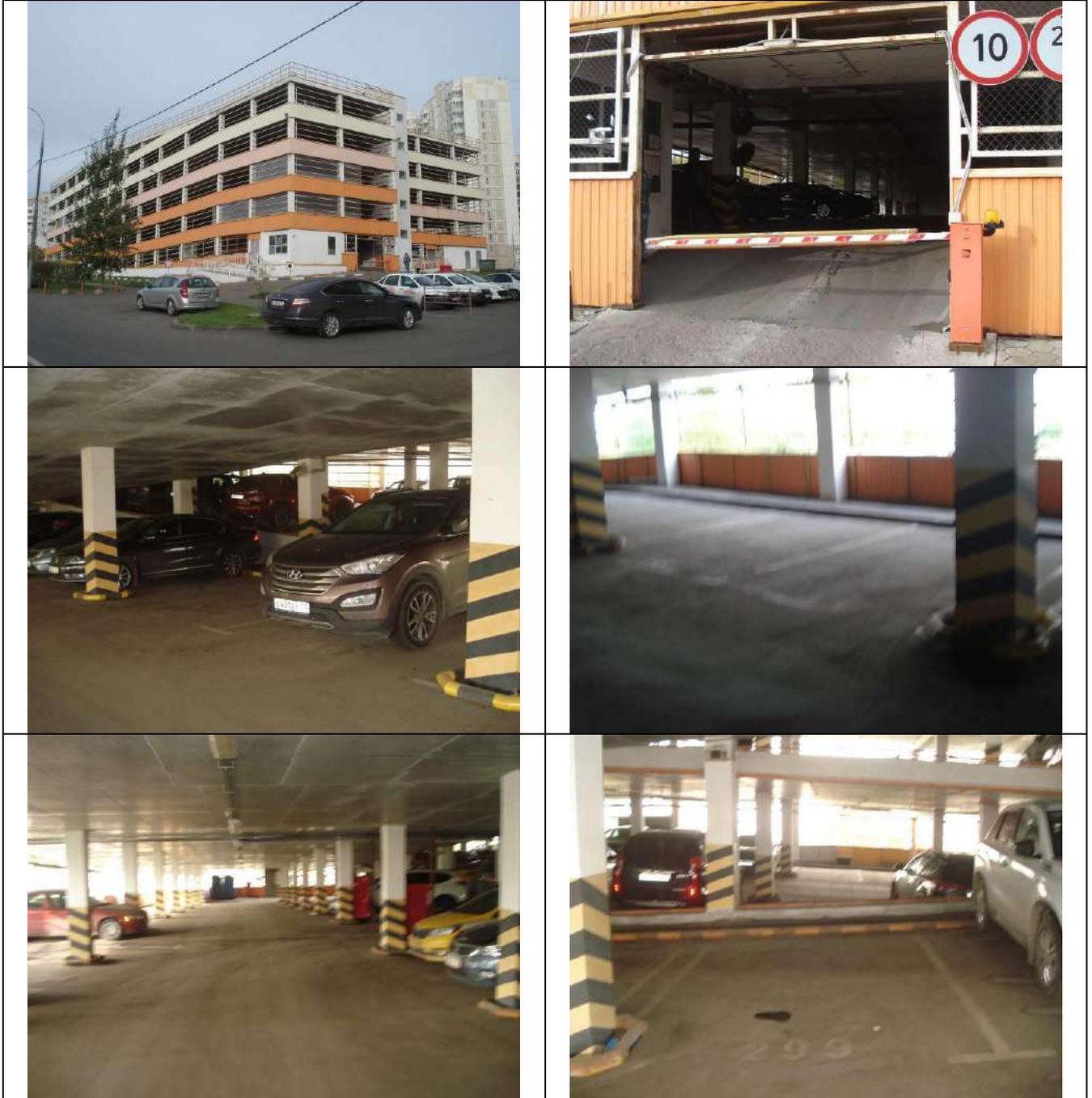
№ п/п	Адрес Объекта оценки	Год постройки	Состояние здания	Этажность здания	Высота потолка, м	Материал стен	Фундамент	Литера	Состояние внешней отделки	Внешний вид фасада дома	Характеристика перекрытий	Состояние внутренней отделки	Степень технического обустройства	Текущее использование Объекта оценки
														М
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	н/д	Хорошее	3	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	н/д	Хорошее	3	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	н/д	Хорошее	3	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	н/д	Хорошее	3	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	н/д	Хорошее	5	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	н/д	Хорошее	5	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	н/д	Хорошее	5	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	н/д	Хорошее	4	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
12	г. Москва, Варшавское ш.,206	н/д	Хорошее	4	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
13	г. Москва, Изюмская ул.,63	н/д	Хорошее	5	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	н/д	Хорошее	5	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка

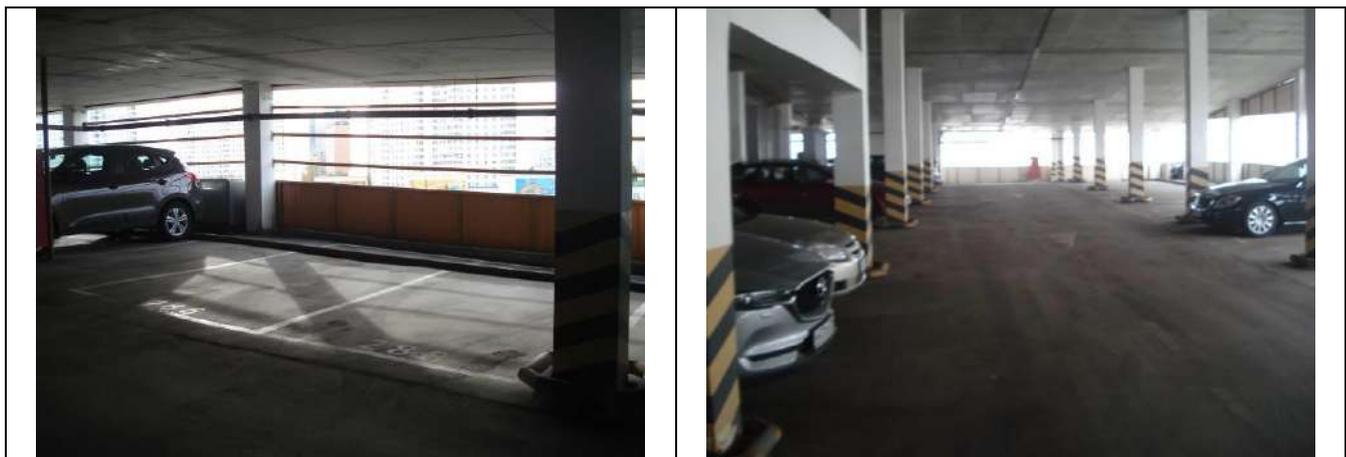
Отчет № О-КН/2018-0874

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Год постройки	Состояние здания	Этажность здания	Высота потолка, м	Материал стен	Фундамент	Литера	Состояние внешней отделки	Внешний вид фасада дома	Характеристика перекрытий	Состояние внутренней отделки	Степень технического обустройства	Текущее использование Объекта оценки
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	н/д	Хорошее	5	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	н/д	Хорошее	6	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	н/д	Хорошее	6	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
18	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А	н/д	Хорошее	6	н/д	Железобетон	Железобетон	н/д	Среднее	Покраска	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	н/д	Хорошее	1	н/д	Металлический каркас	Железобетон	н/д	Среднее	Кирпич/поликарбонат	-	Удовлетворительное	Электричество	Парковка

11.1.5. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

Фотографии объекта оценки: г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49





Фотографии объекта оценки: г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11



Фотографии объекта оценки: г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5



Фотографии объекта оценки: г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1





Фотографии объекта оценки: г. Москва, Академика Семенова ул., д.13



Фотографии объекта оценки: г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1





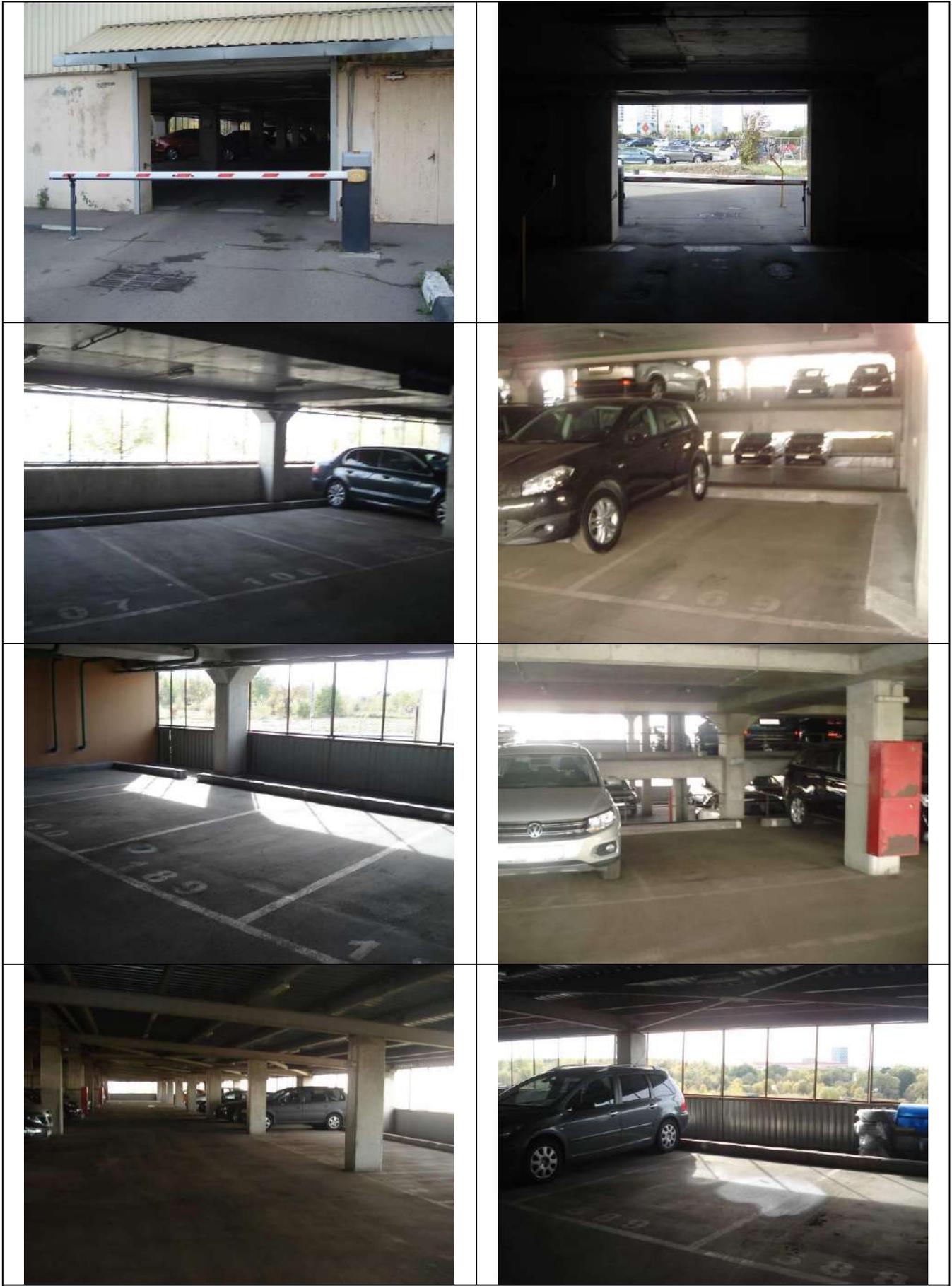
Фотографии объекта оценки: г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1





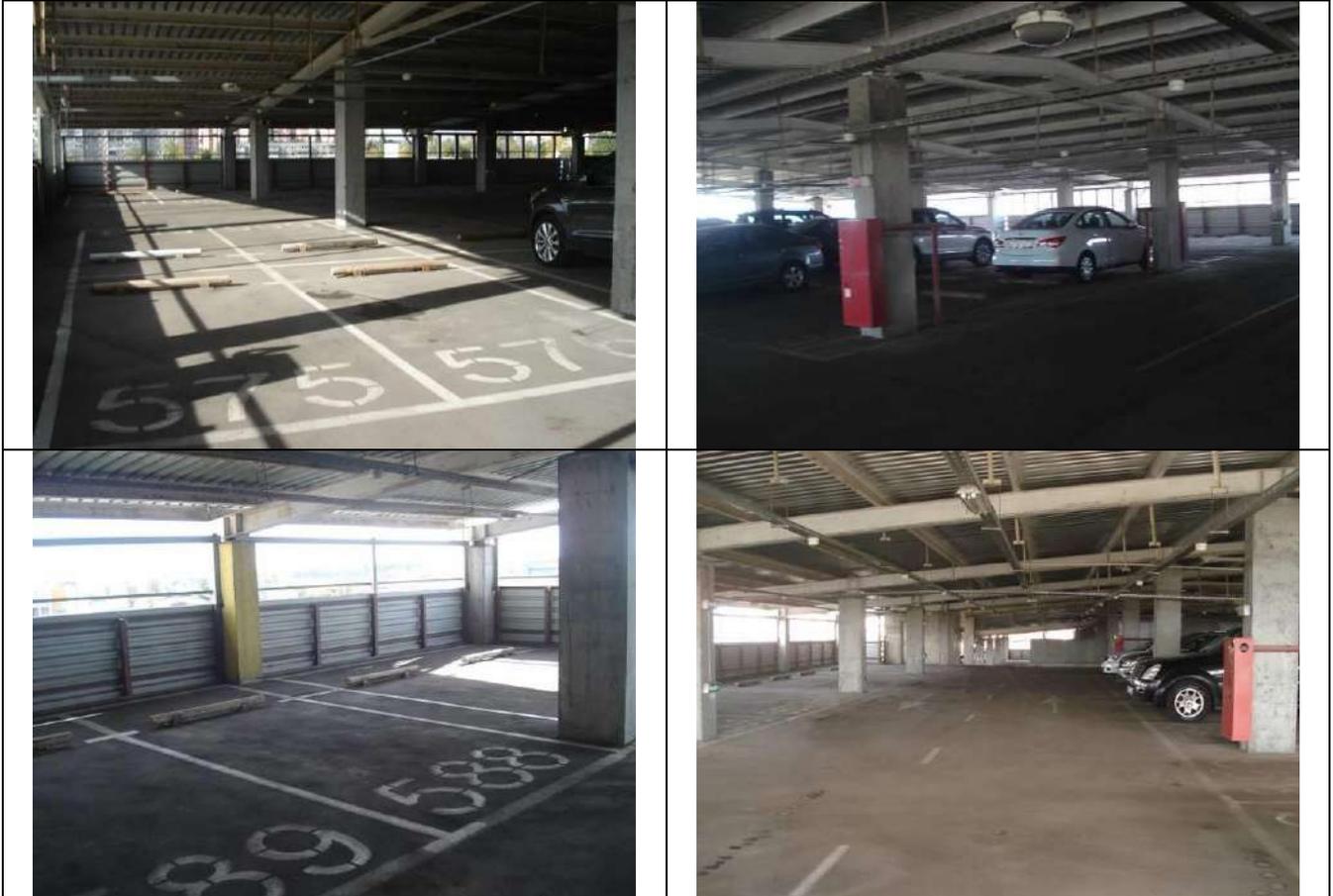
Фотографии объекта оценки: г. Москва, Брусилова ул., д.23





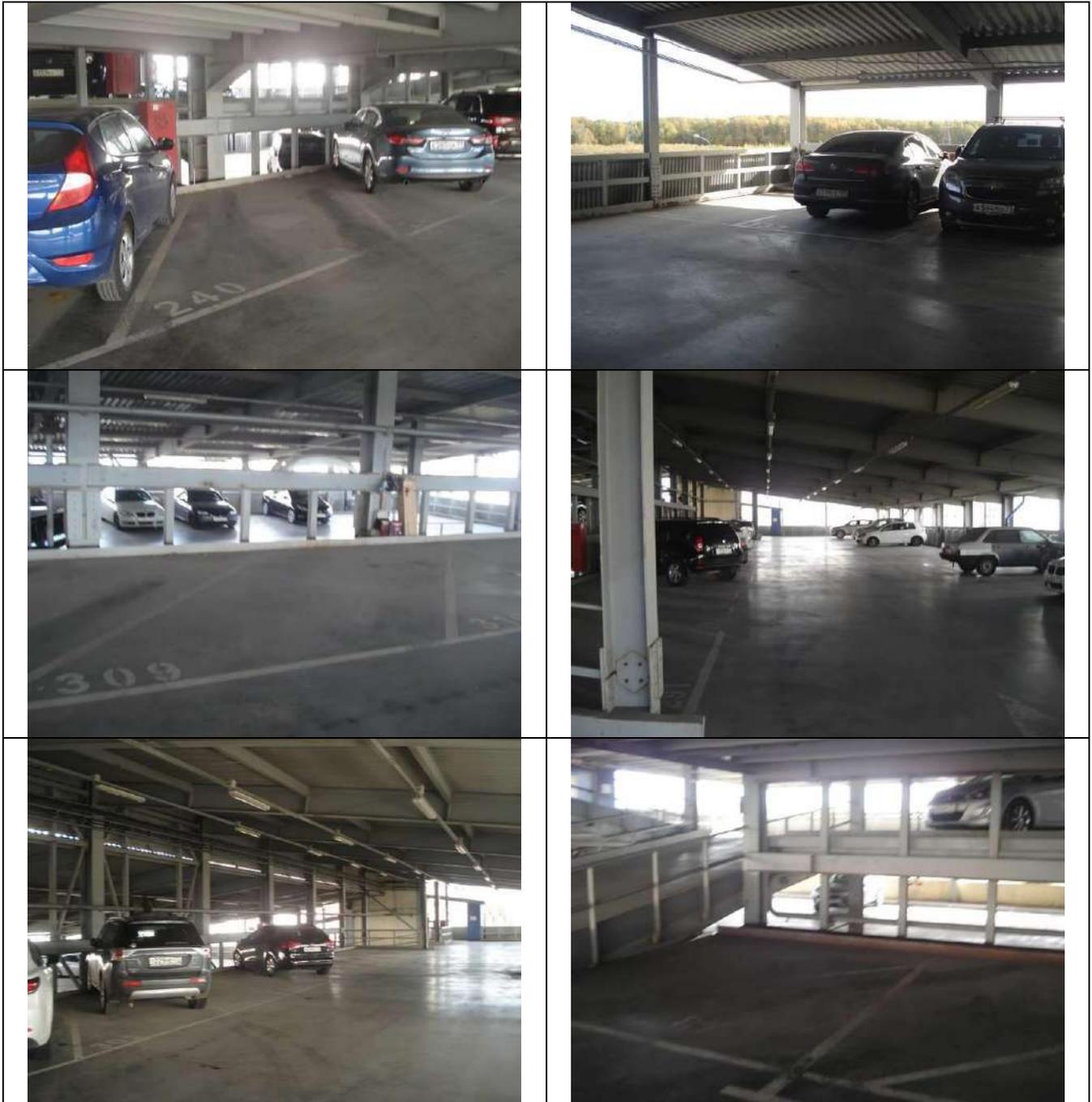
Фотографии объекта оценки: г. Москва, Брусилова ул., д.3





Фотографии объекта оценки: г. Москва, Брусилова ул., д.35





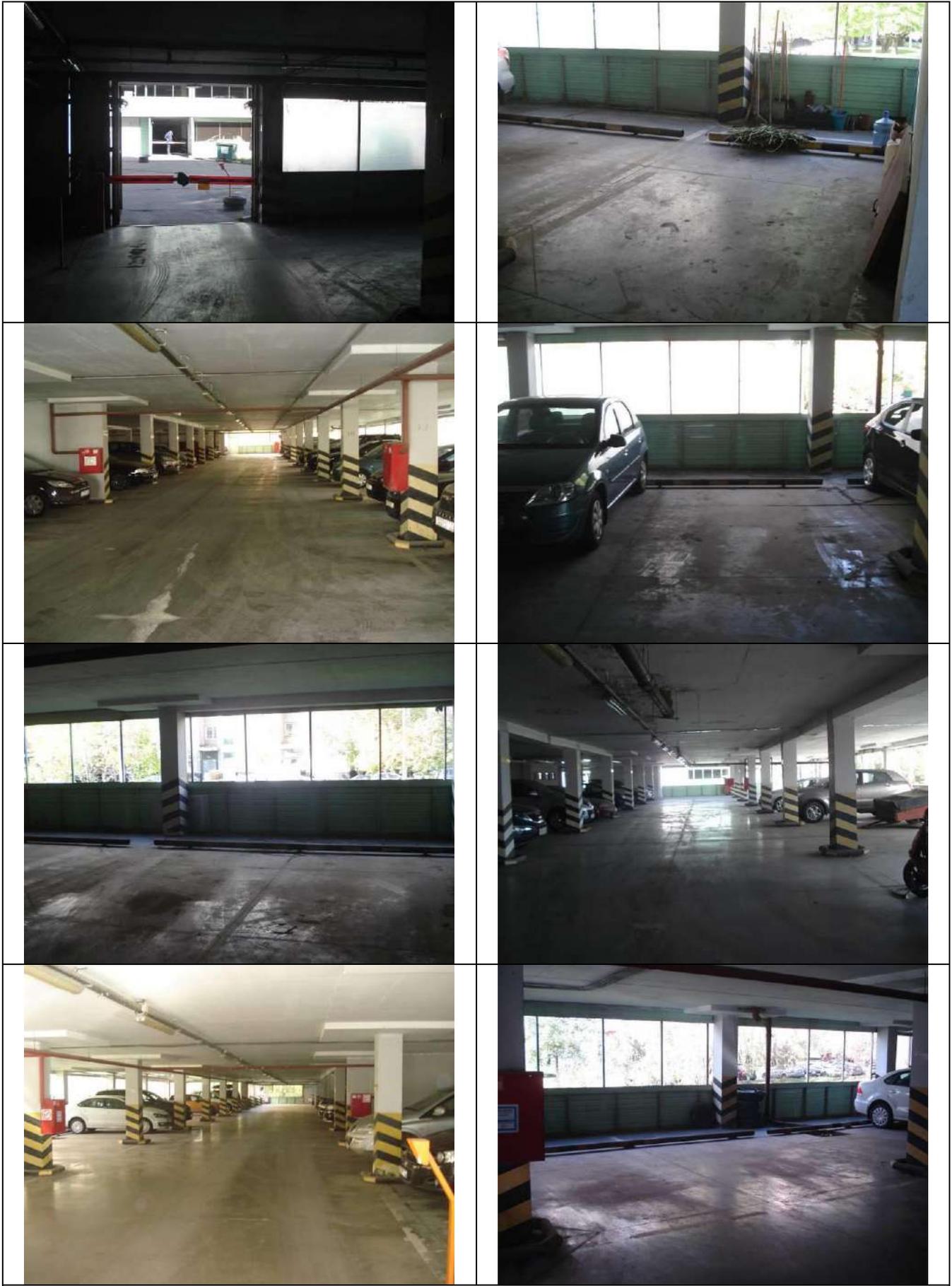
Фотографии объекта оценки: г. Москва, Варшавское ш.,204





Фотографии объекта оценки: г. Москва, Варшавское ш.,206





Фотографии объекта оценки: г. Москва, Изюмская ул.,63





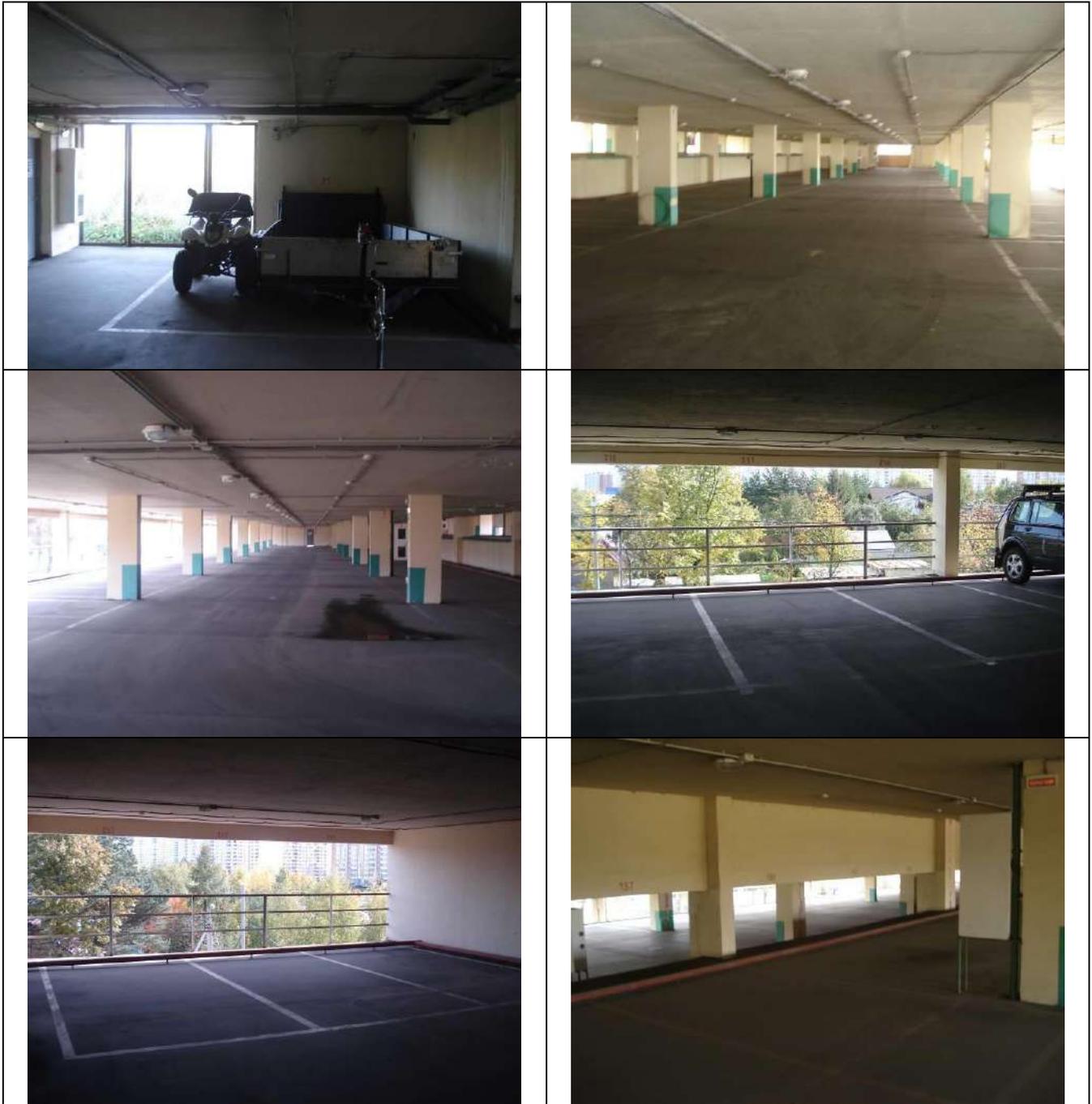
Фотографии объекта оценки: г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4



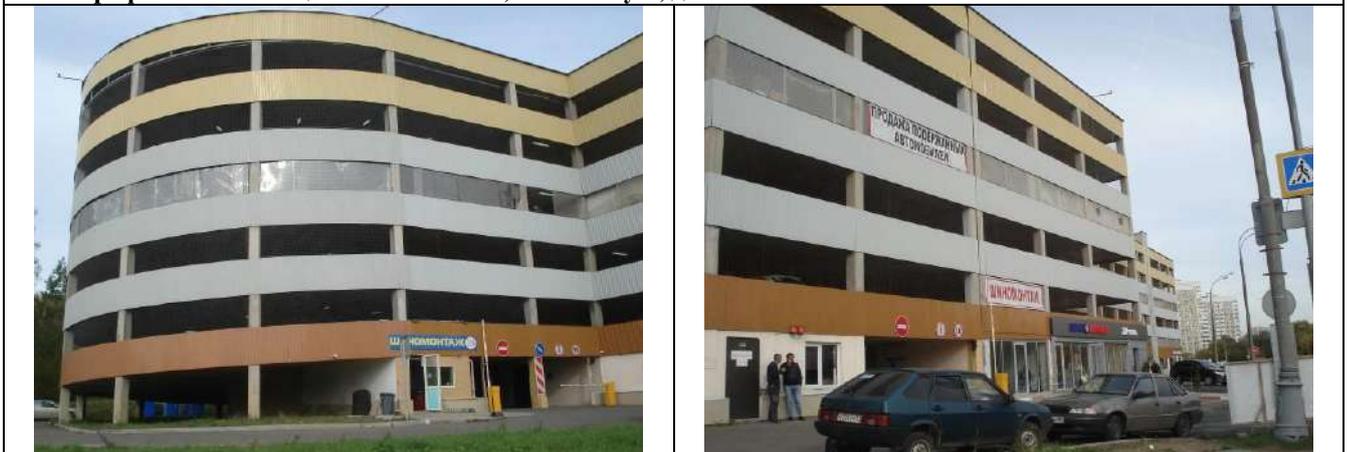


Фотографии объекта оценки: г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5





Фотографии объекта оценки: г. Москва, Поляны ул., д.22







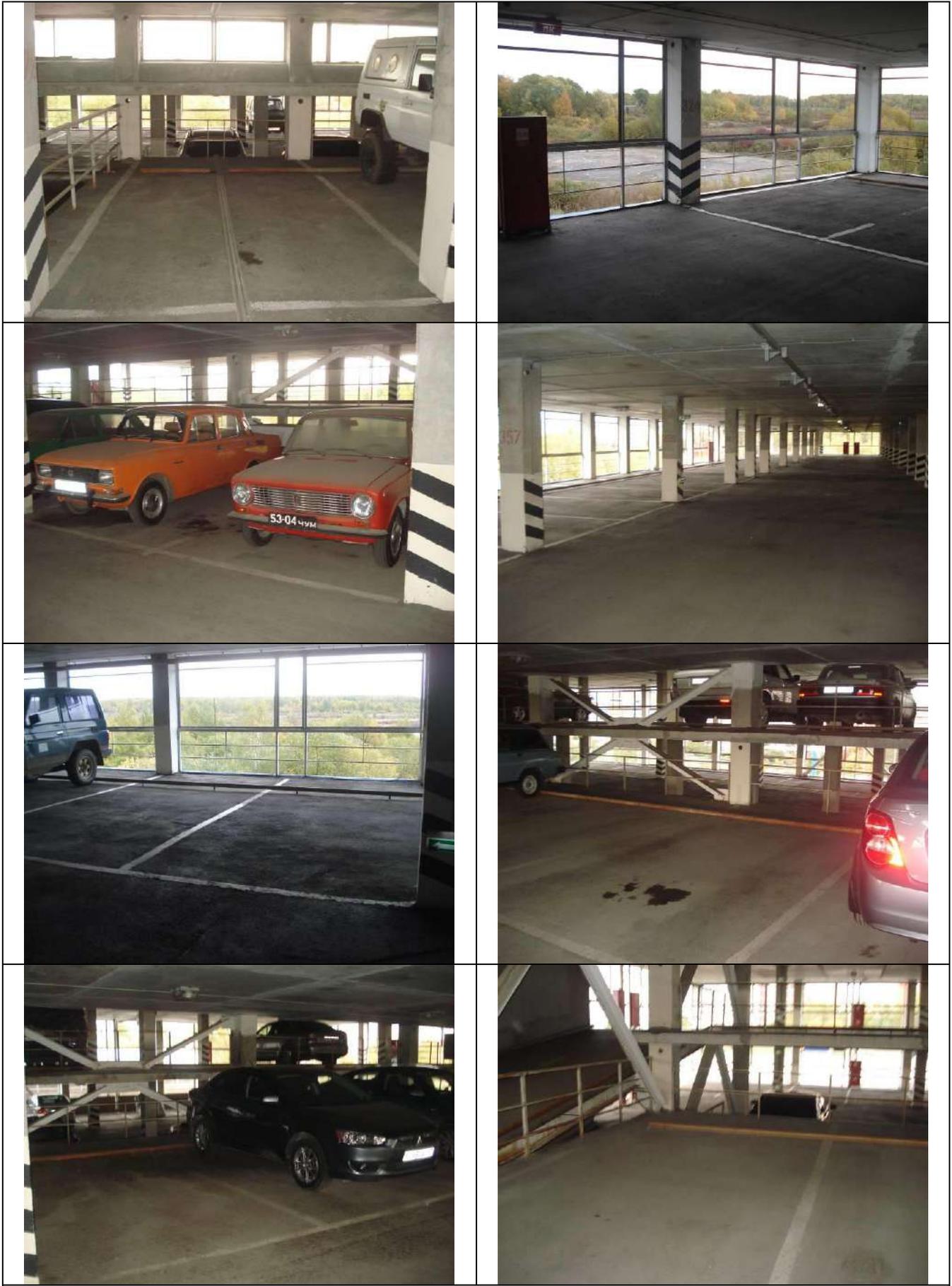
Фотографии объекта оценки: г. Москва, Чечерский пр-д, д.31





Фотографии объекта оценки: г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А





Фотографии объекта оценки: г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.



11.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

11.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В соответствии с Задаaniem на оценку, текущим использованием объектов оценки является его использование в качестве парковочных мест.

11.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ И СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.4.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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).

19 марта 1984 года в административное подчинение Москвы были переданы западная часть рабочего посёлка Бутово (от Симферопольского шоссе), посёлки Всесоюзного института лекарственных растений и Поляны, село Качалово, деревни Битца, Гавриково, Новокурьяново, Новоникольское, Поляны, Потапово, Староникольское, Чернево и Щиброво Ленинского района Московской области территорией общей площадью 3,1 тыс. га.

10 мая 1988 года в административное подчинении Москвы была передана также часть территории Подольского района Московской области: часть города Щербинка (восточнее 29 км Симферопольского шоссе, Милицейский посёлок и посёлок Липки), деревни Захарьино, Щербинка, часть деревни Захарьинские Дворики (восточнее Симферопольского шоссе) с территорией общей площадью 390 га.

В 1991 году образованы муниципальные округа «Северное Бутово» и «Южное Бутово», которые с 1995 года получили статус районов.

Активная застройка нового района началась в 1996 году. Как и в Северном Бутове, первыми жителями Южного Бутова стали очередники. В скором времени эта местность привлекла внимание частных компаний, которые развернули в районе широкомасштабное жилищное строительство. Ежегодно в эксплуатацию вводили почти полмиллиона квадратных метров.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 28 декабря 1999 N 1234 «О Схеме градостроительного развития территорий упраздненных и существующих деревень и поселков в границах г. Москвы», в целях развития территории района Южное Бутово проведены отселение жителей и снос малоэтажных жилых домов двух бывших деревень Гавриково и Чернево.

В Южном Бутове проходит Бутовская линия московского метро со станциями Бунинская Аллея, Улица Горчакова, Бульвар Адмирала Ушакова и Улица Скобелевская. Станции находятся над землей, на эстакадах. Названы по улицам, проходящим рядом со станциями.

В этом районе также действуют автобусные маршруты С1, 94, 117, 118, 146, 165, 202, 213, 288, 293, 636, 737, 753, 835, 848, 858, 860, 877, 895, 906 и 1004. Некоторые из них не выезжают за пределы района (С1, 636, 835), а остальные — ходят в южные районы Москвы (117, 202). Трамваи и троллейбусы отсутствуют.

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49

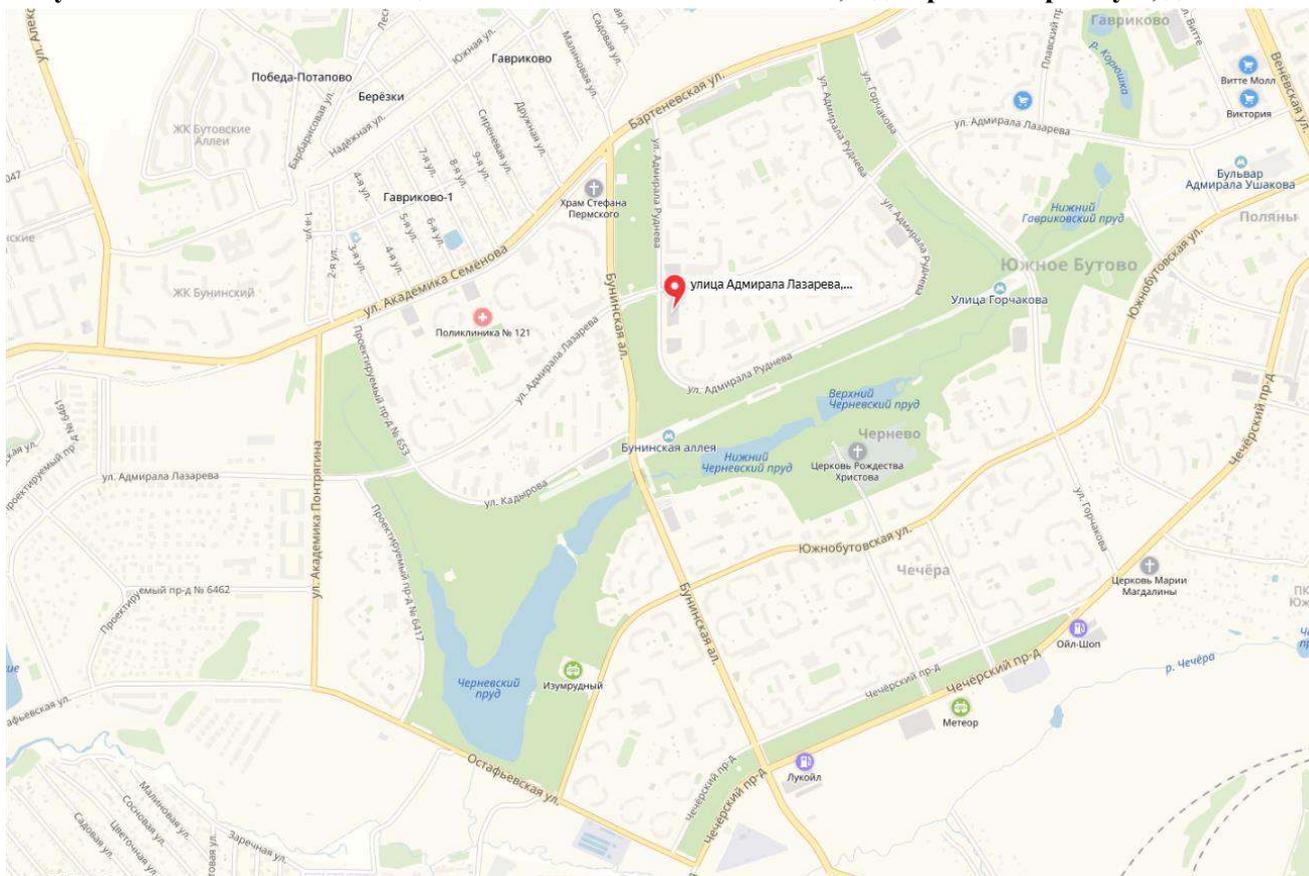


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11

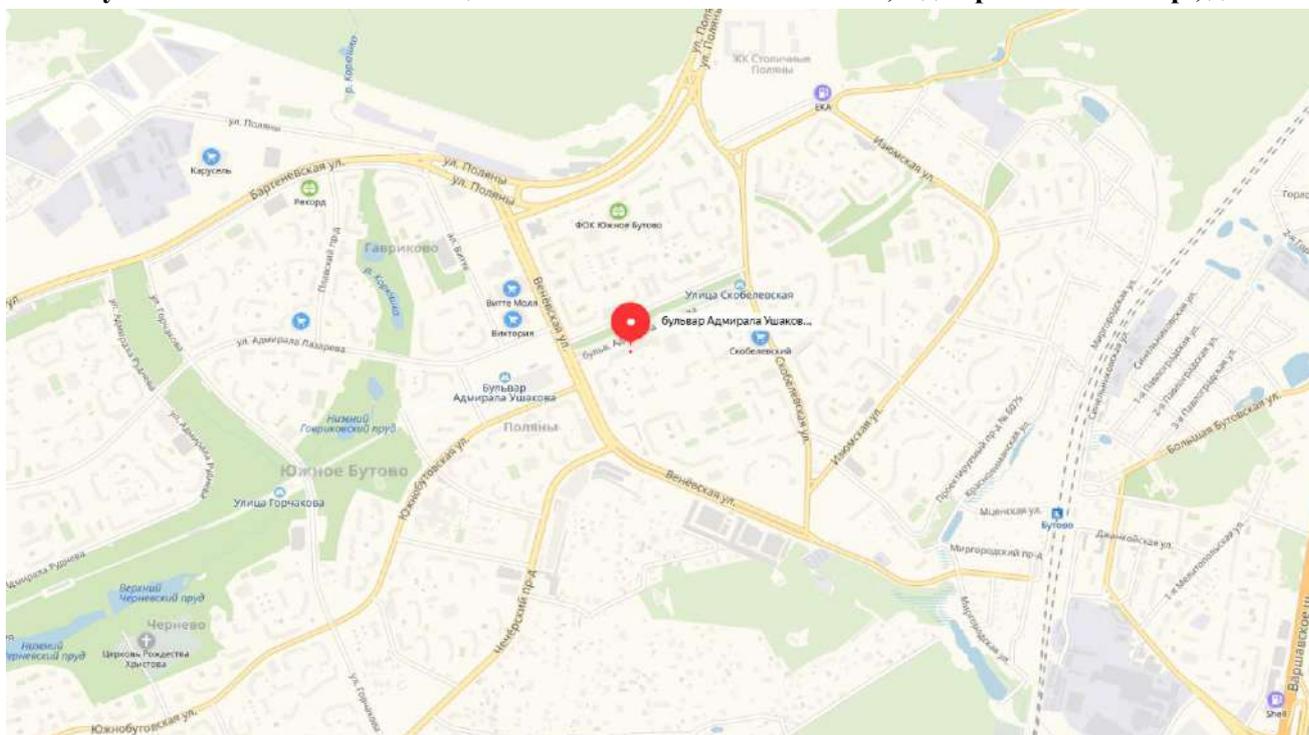


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5

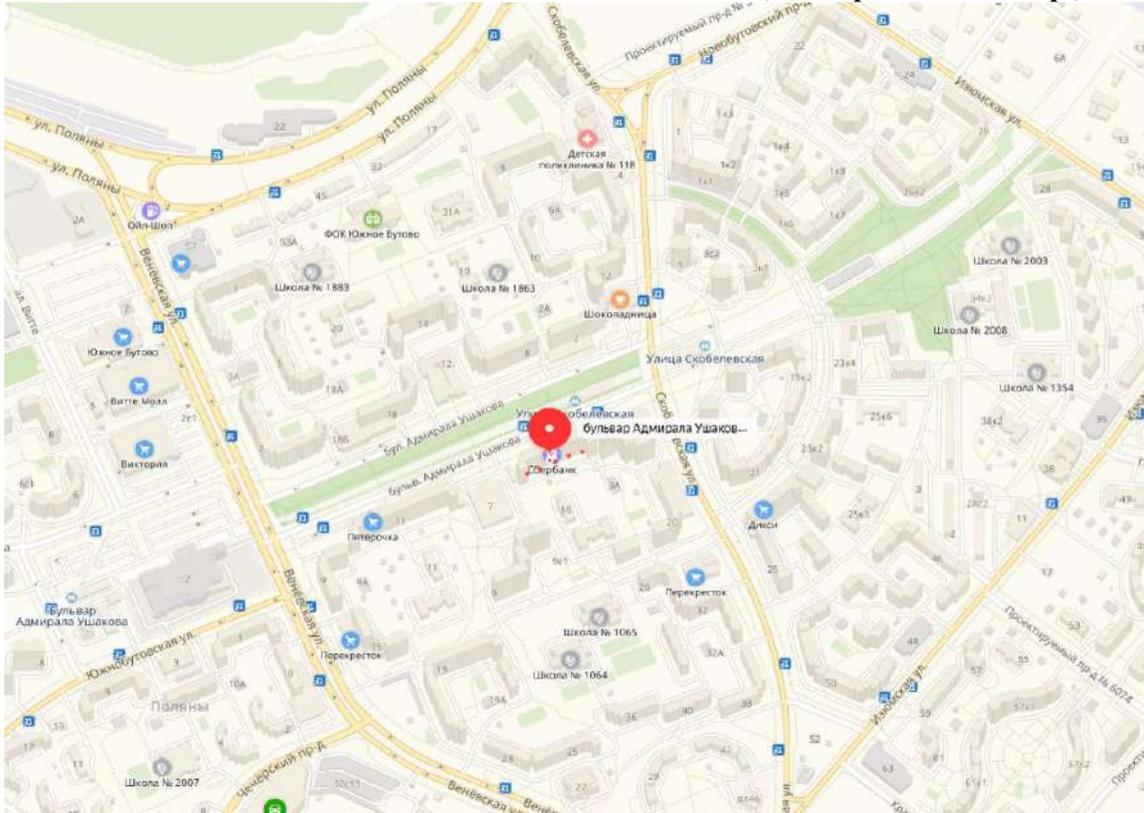
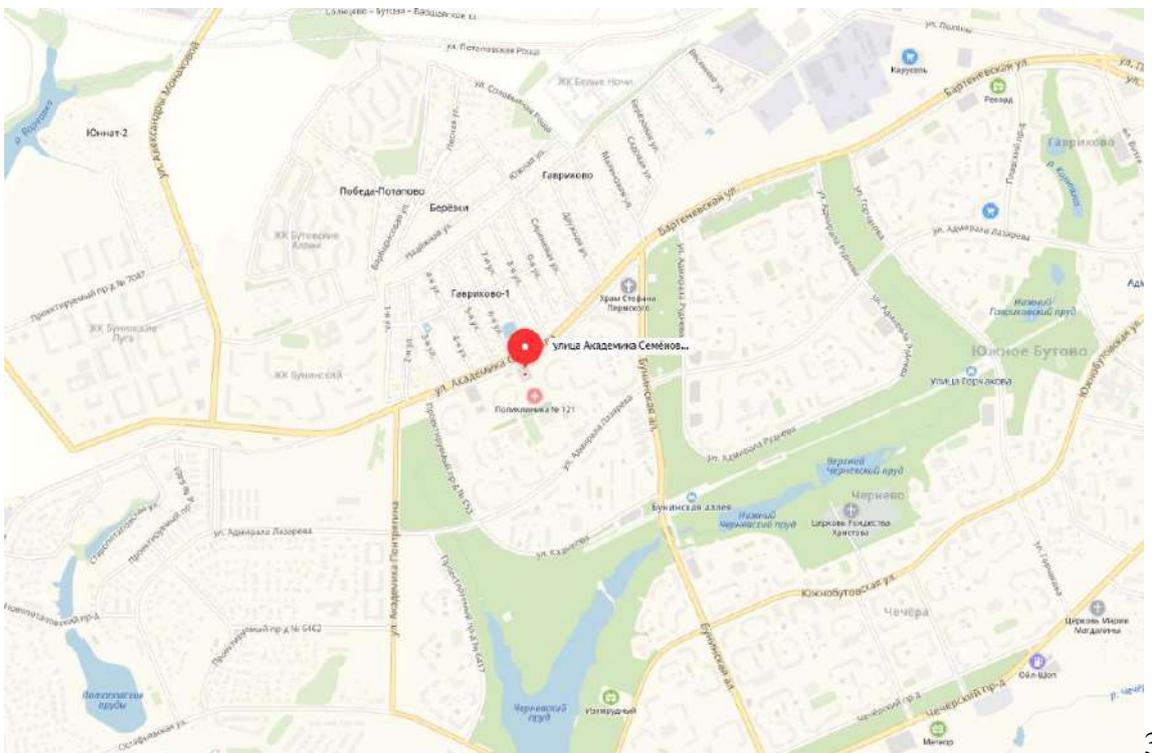


Рисунок 4. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Академика Семенова ул., д.13



3

Рисунок 5. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1

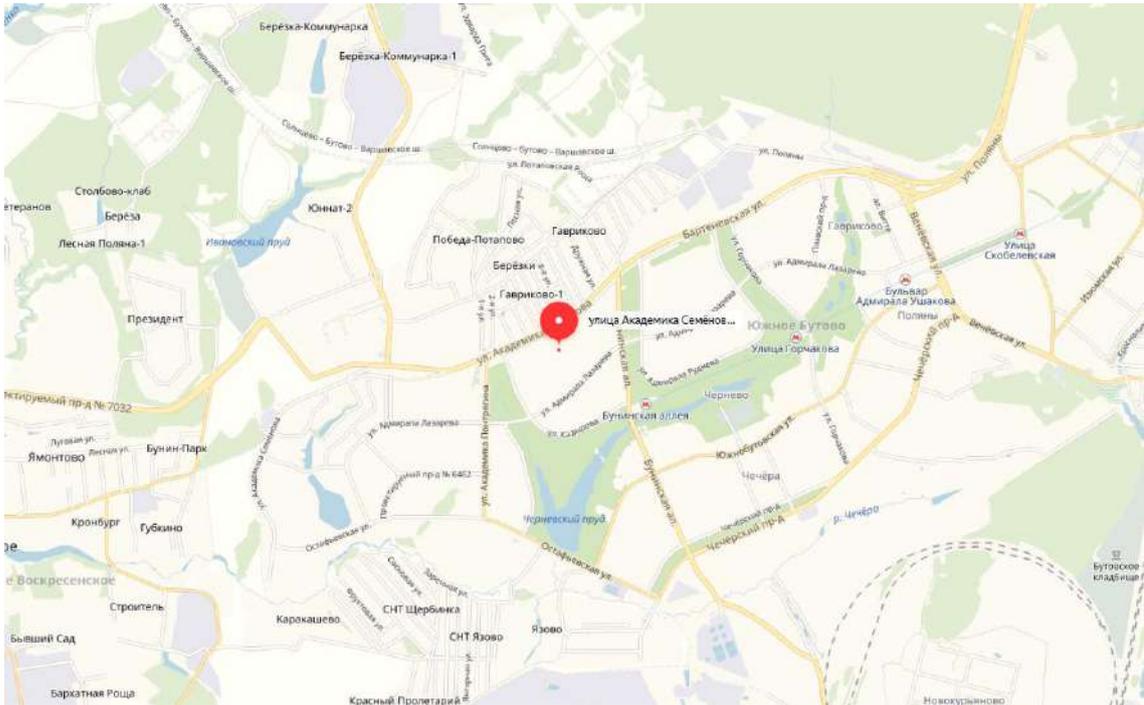


Рисунок 6. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1

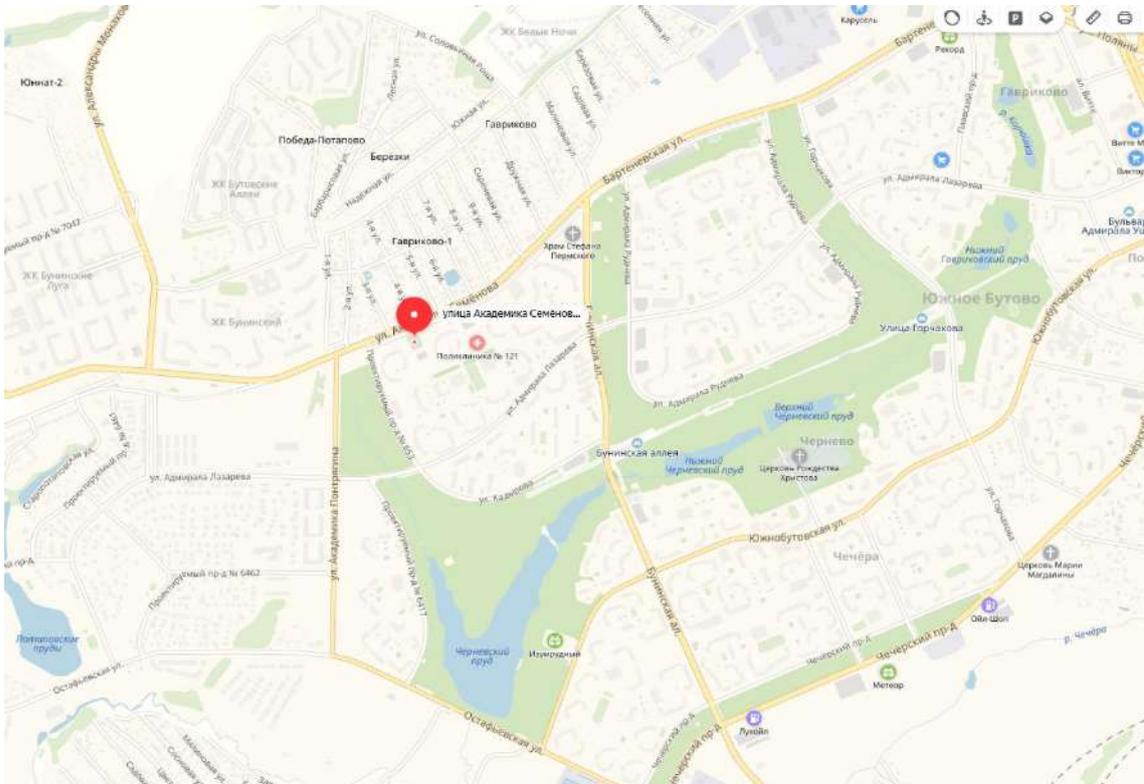


Рисунок 7. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1

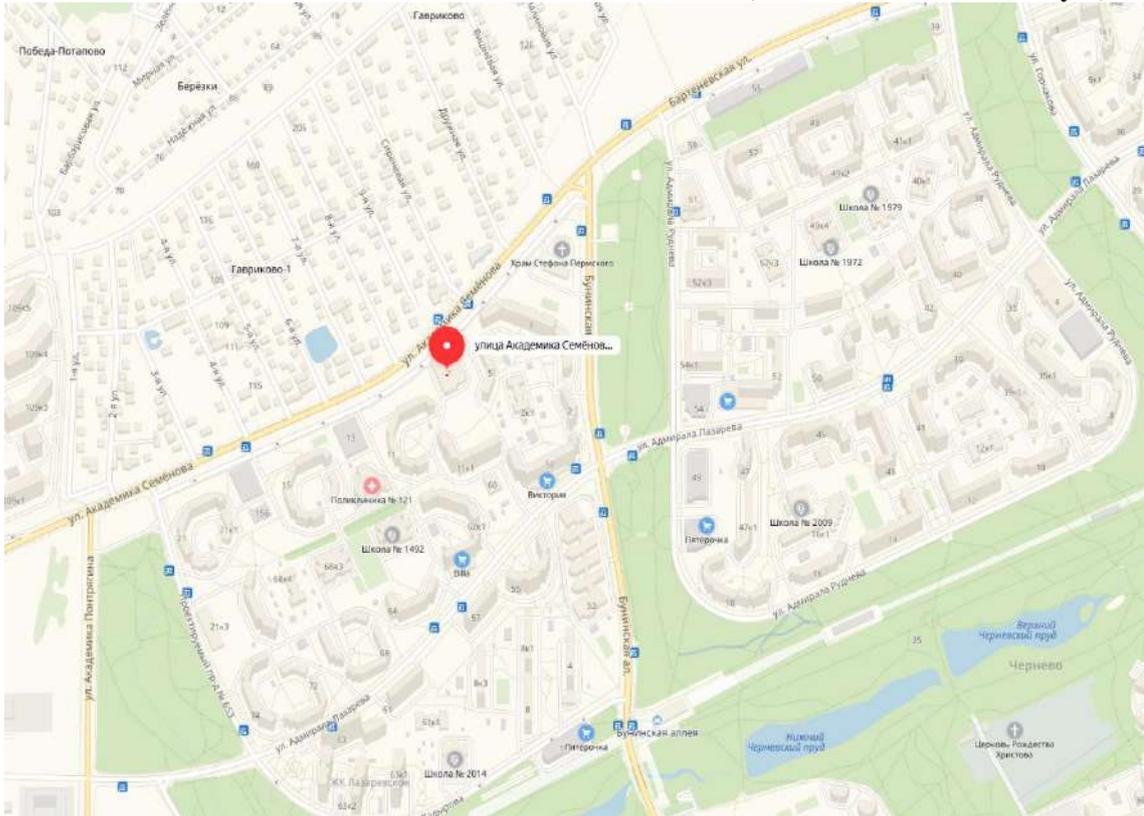


Рисунок 8. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Брусилова ул., д.23

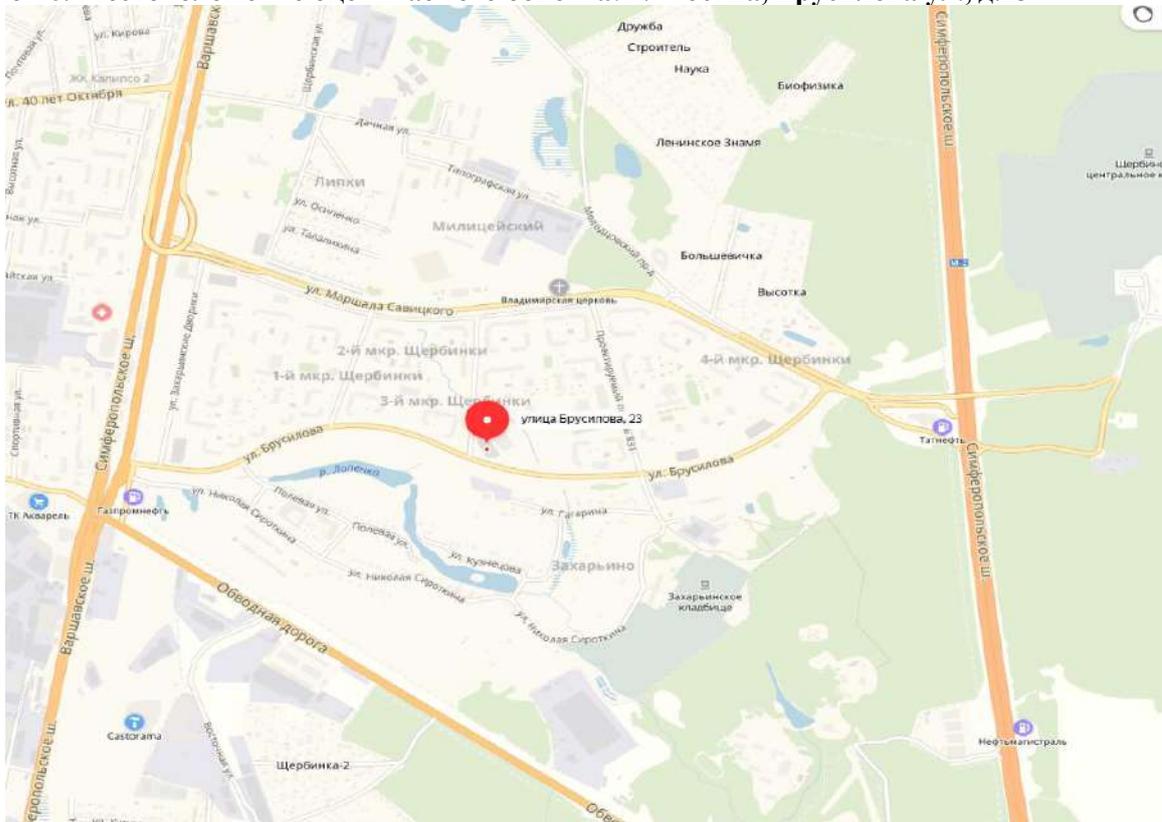


Рисунок 9. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Брусилова ул., д.3

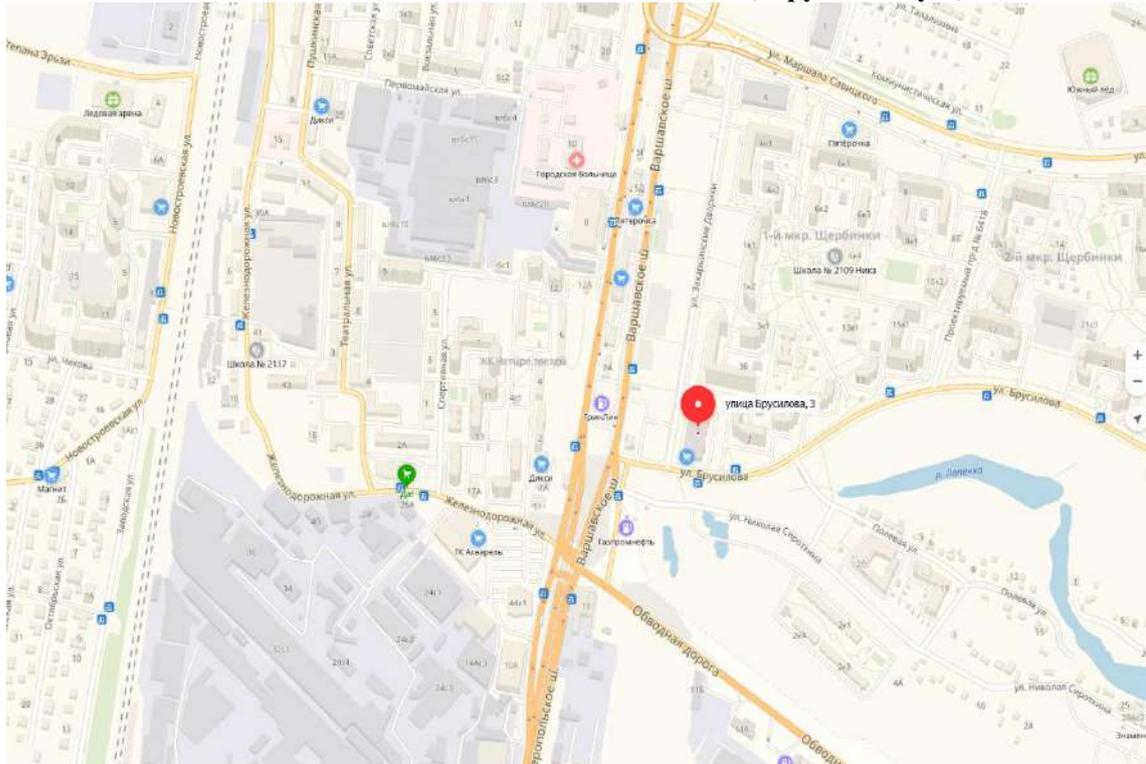


Рисунок 10. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Брусилова ул., д.35

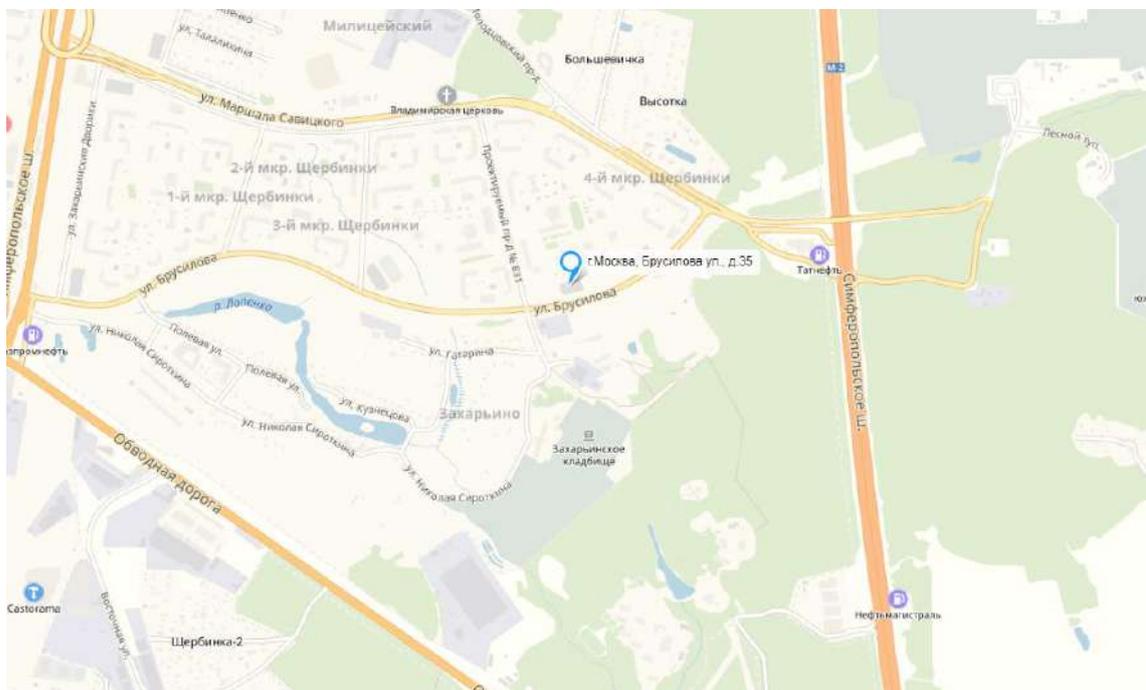


Рисунок 11. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Варшавское ш.,204

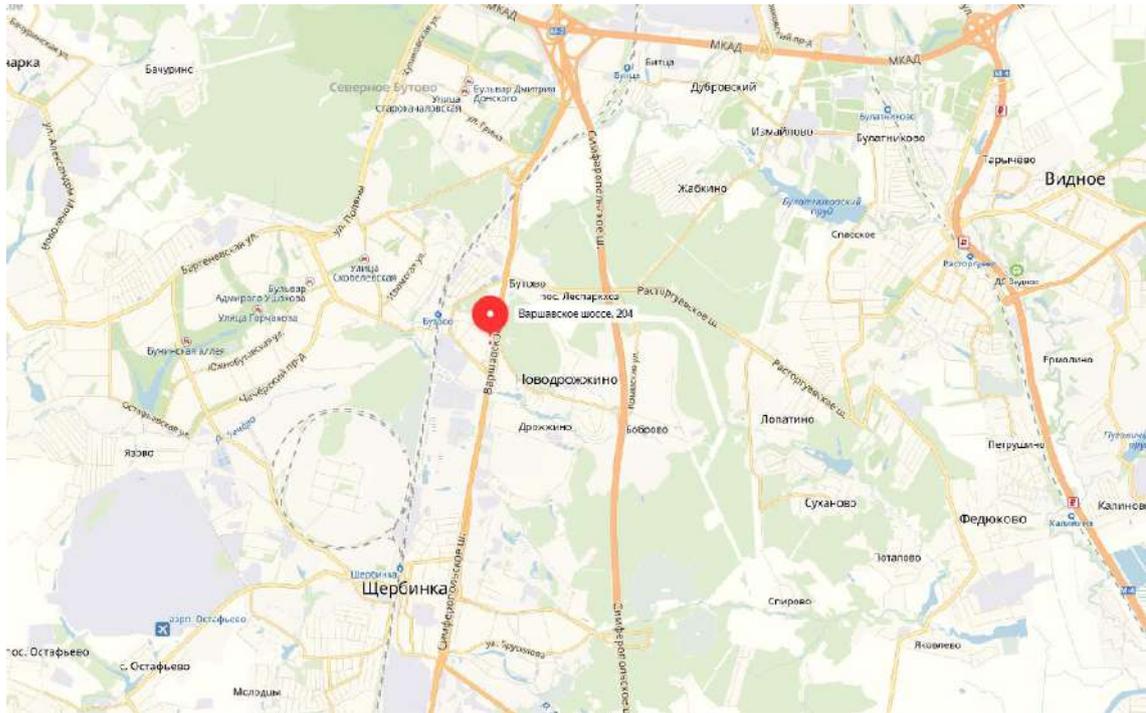


Рисунок 12. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Варшавское ш.,206

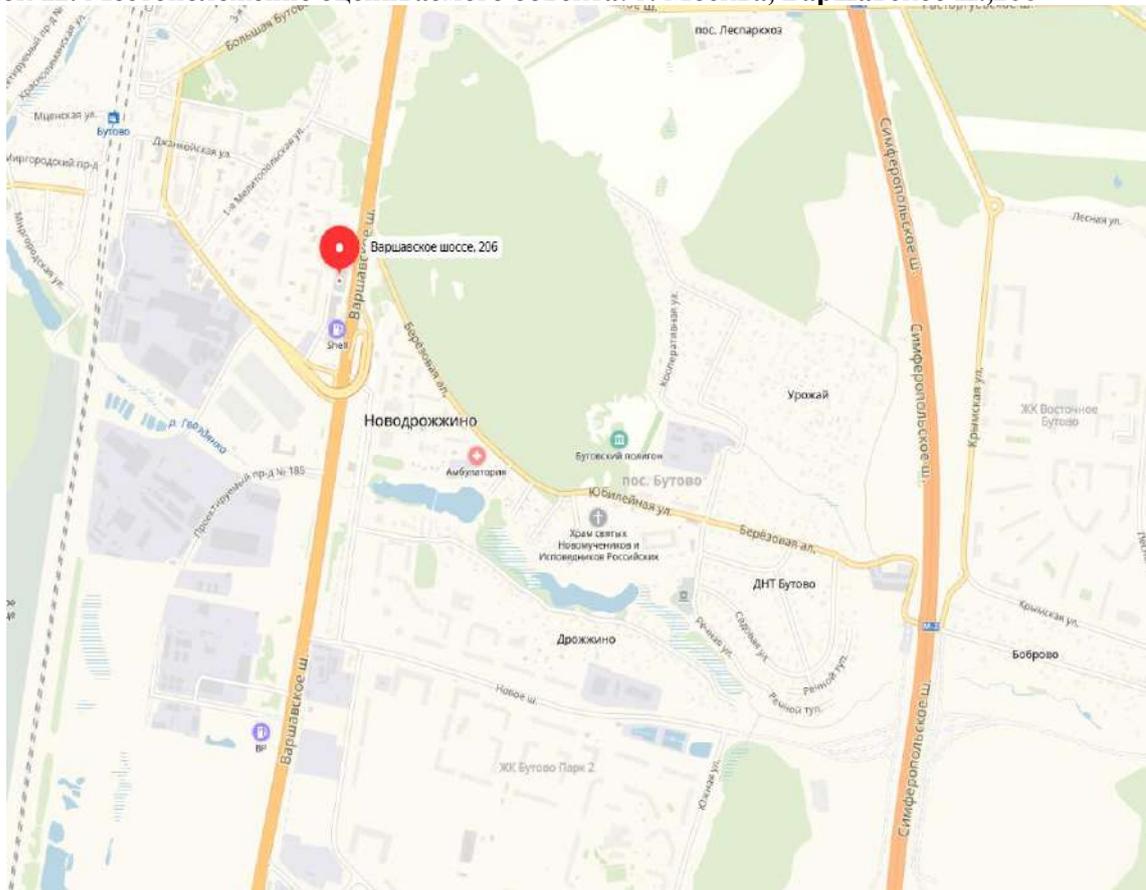


Рисунок 13. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Изюмская ул.,63

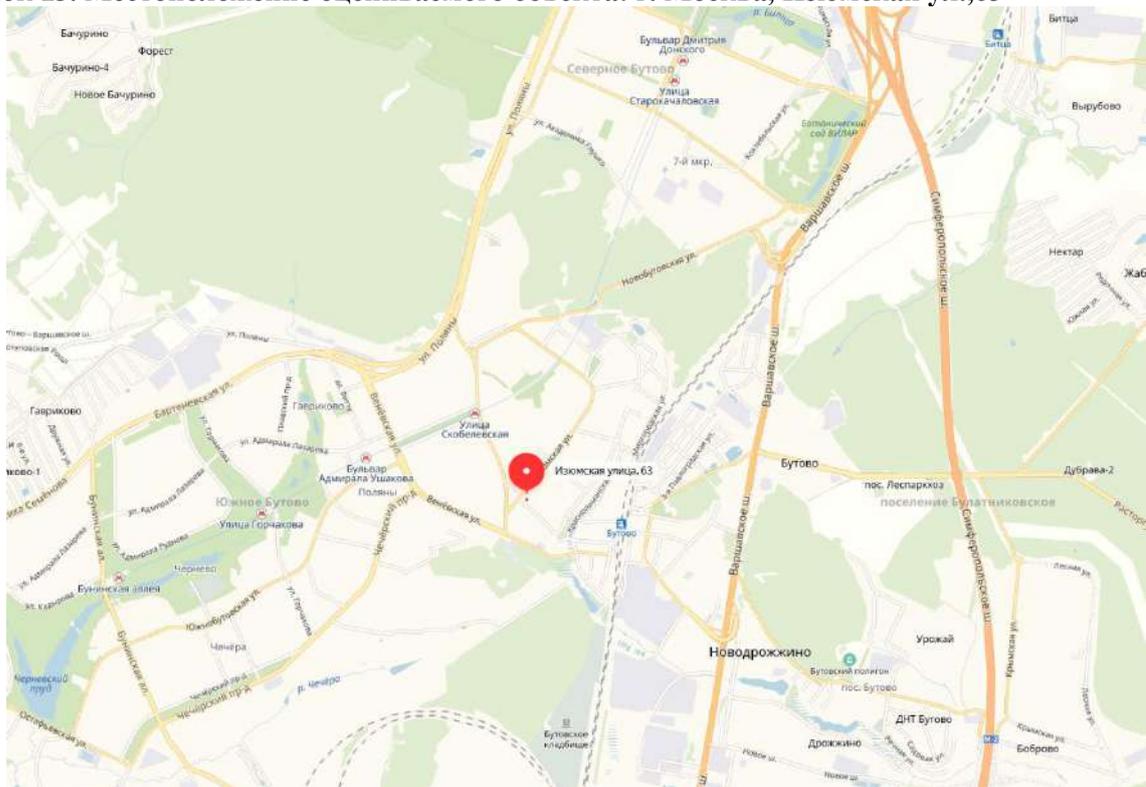


Рисунок 14. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4

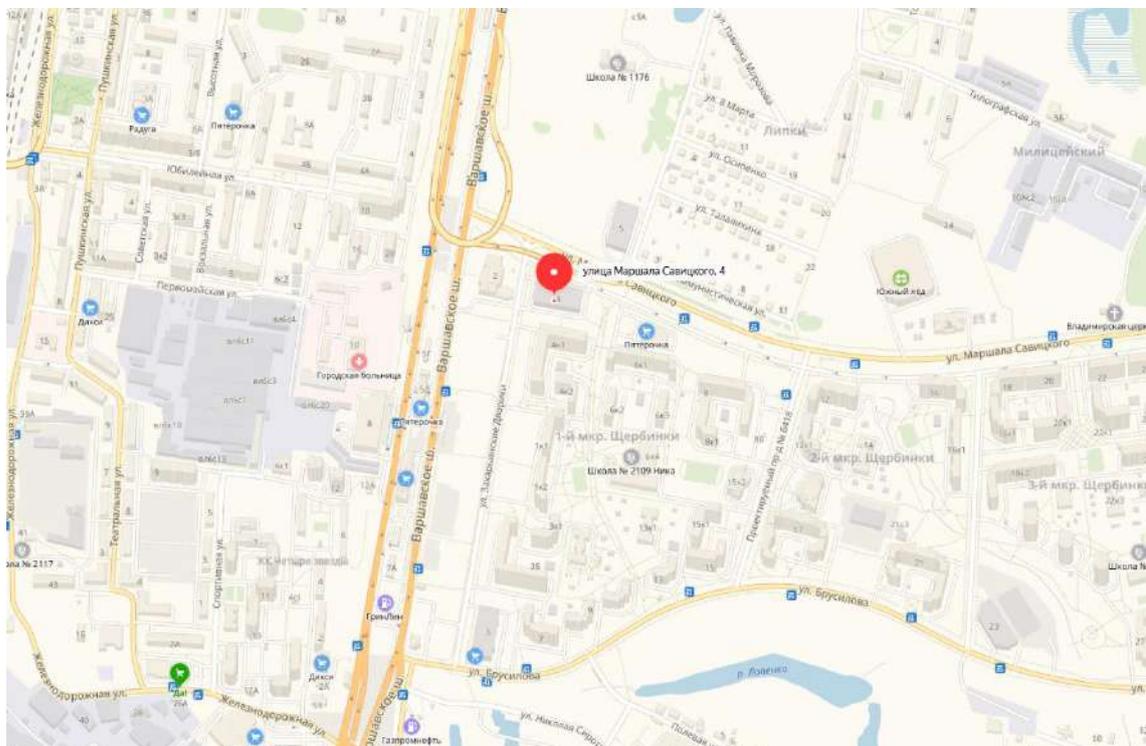


Рисунок 15. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5

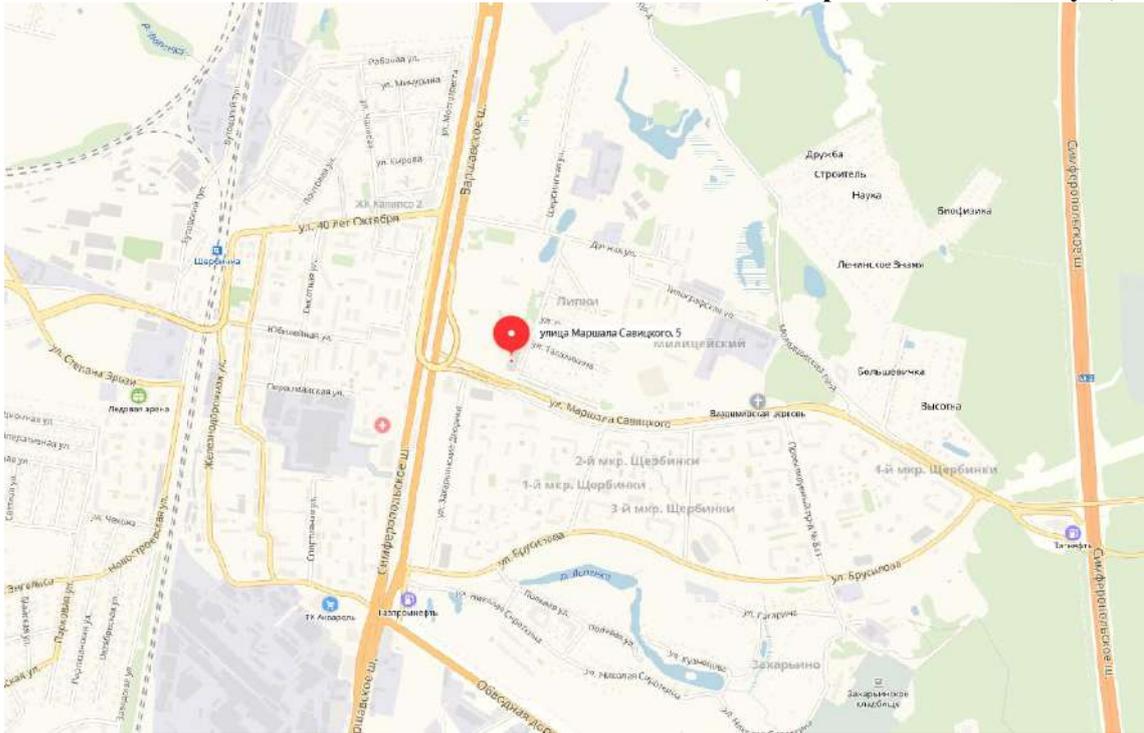


Рисунок 16. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Поляны ул., д.22

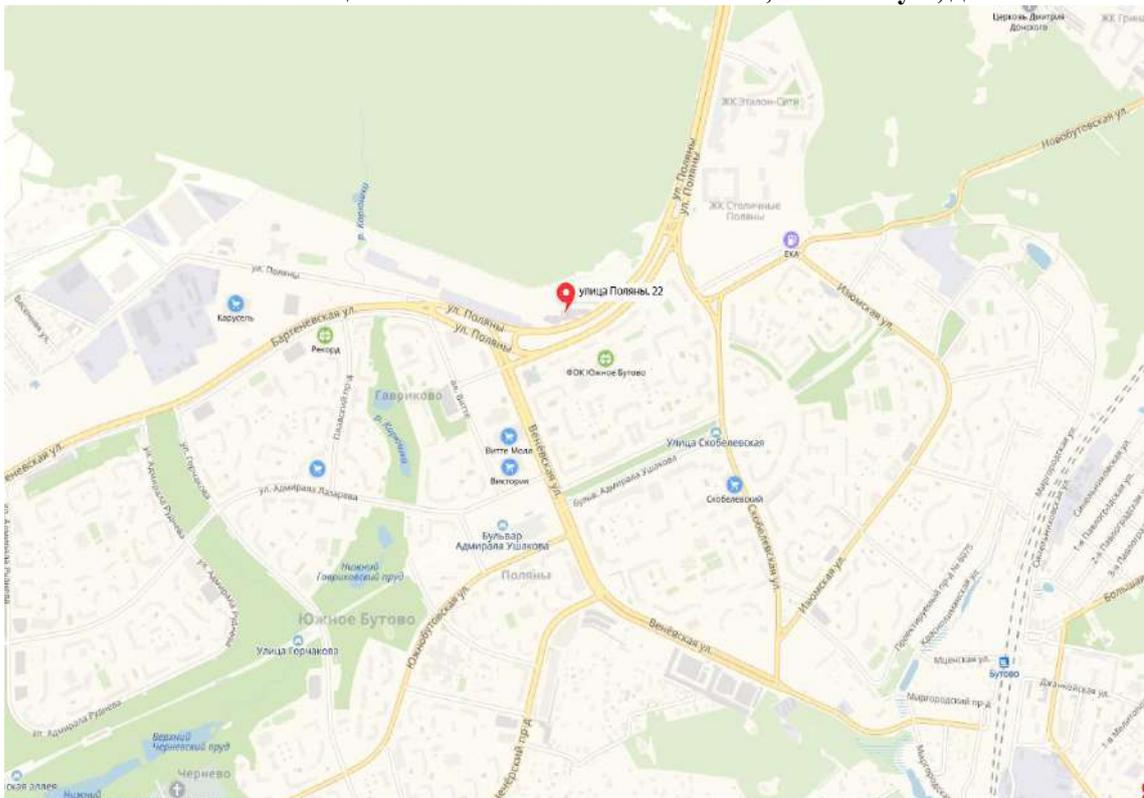


Рисунок 17. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Чечерский пр-д, д.31

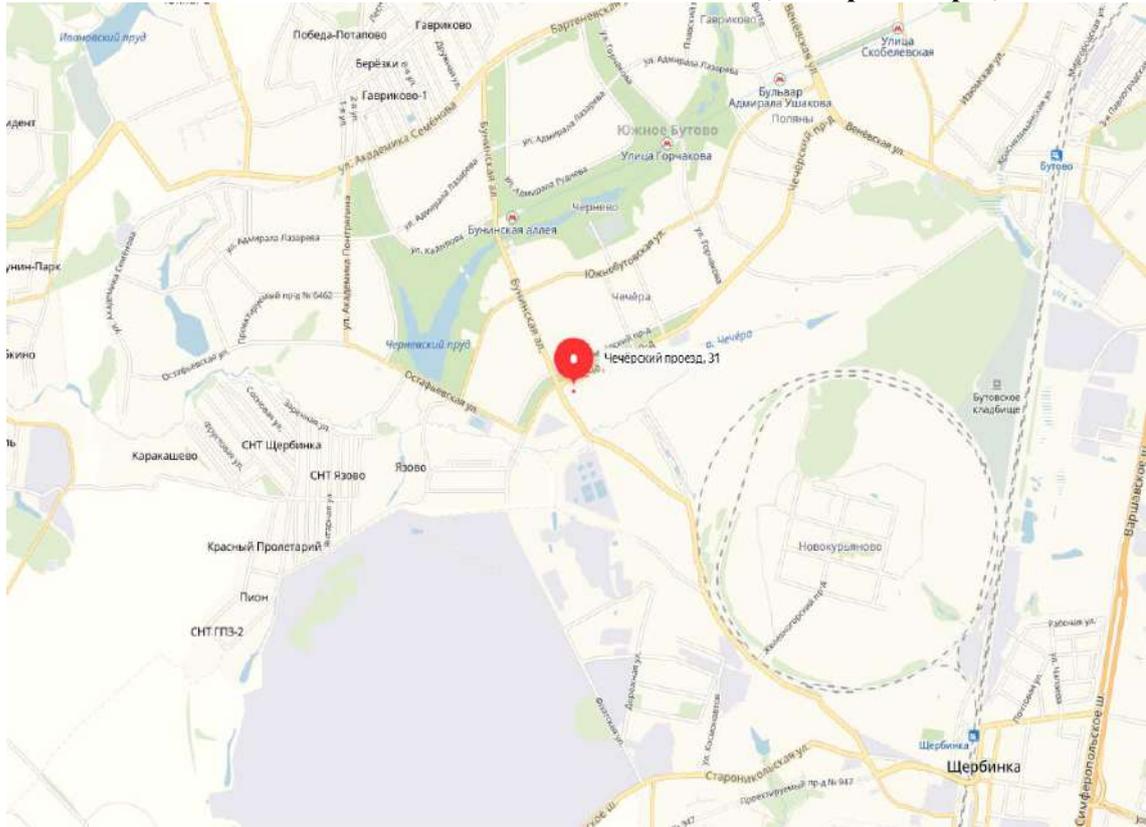


Рисунок 18. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А

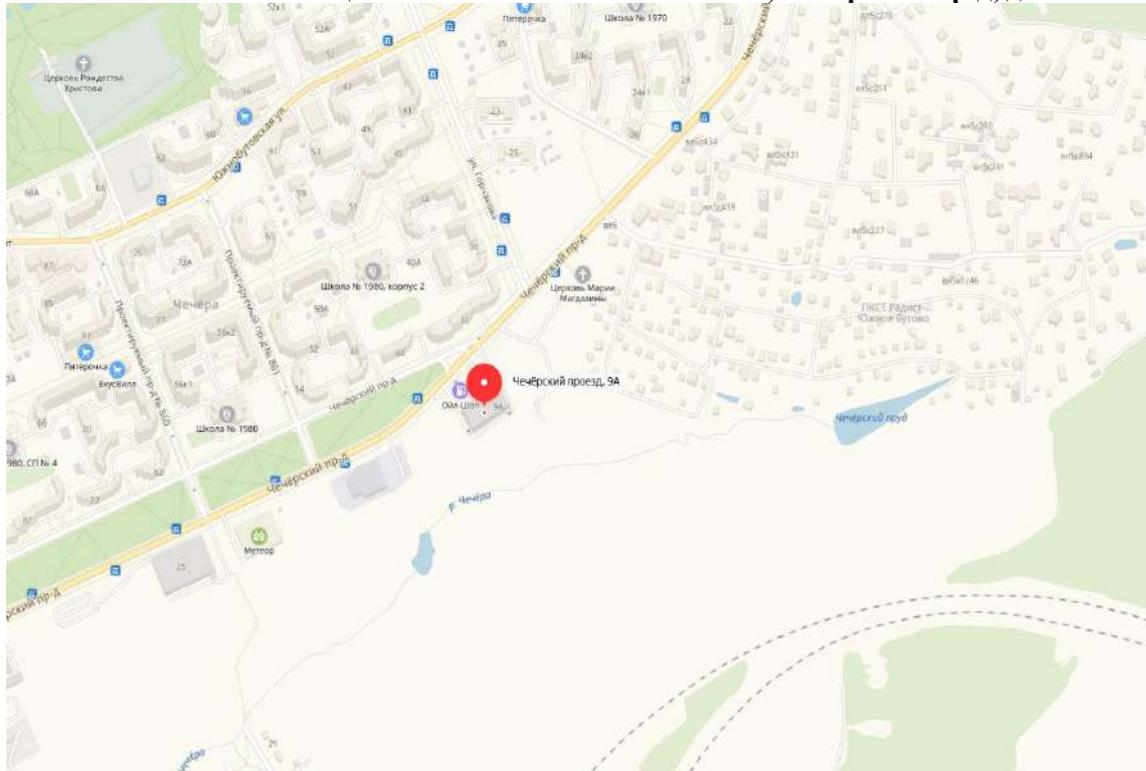
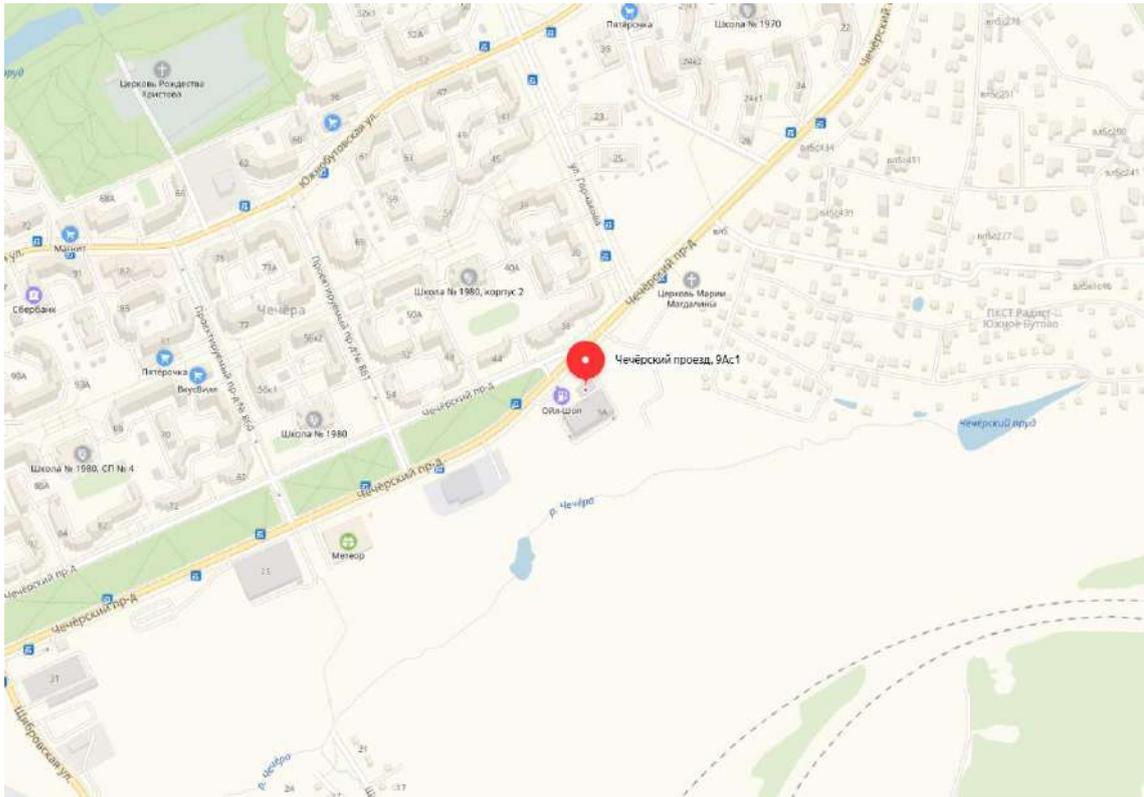


Рисунок 19. Местоположение оцениваемого объекта: г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.



12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

12.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ЗА 2 КВАРТАЛ 2018Г.¹

Событие	Влияние на фондовый рынок
<i>На фоне позитивных статданных ФРС второй раз за год повысила базовую ставку, в 2к18 рынок ожидает еще два повышения ставки и три – в 2019 году. Торговые споры между США и КНР увеличивают неопределенность и несут риски замедления роста мировой экономики: индекс S&P500 приостановил рост, акции развивающихся рынков преимущественно снизились по сравнению с максимумами начала года</i>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ В 2к18 ФРС США ожидаемо повысила базовую ставку на 0,25% до диапазона 1,75-2,00%, отметив укрепление рынка труда и стабильный рост экономической активности. На фоне позитивных статданных регулятор улучшил прогноз по росту ВВП до 2,8% (ранее 2,7%), безработице до 3,6% (ранее 3,8%) и инфляции до 2,1% (ранее 1,9%); 	▲ Позитивное
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Отчетность компаний финансового сектора США по итогам 1к18 была лучше прогнозов, показатели реального сектора демонстрировали смешанные сигналы; 	▲ Умеренно Позитивное
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Стресс-тест 35 крупнейших банков США, проведенный ФРС, показал «достаточную устойчивость банков для работы в кризисных условиях»; 	▲ Умеренно Позитивное
<ul style="list-style-type: none"> ▪ После введения США 25% пошлины на китайские товары в 1к18 Китай предпринял зеркальные меры. Переговоры о приостановке торговых войн не увенчались успехом, и США в ответ объявили о намерении ввести новые пошлины на китайские товары на сумму \$200 млрд. Участники рынка опасаются, что эскалация экономического противостояния двух стран затронет всю международную торговлю. 	▼ Негативное
<i>ЕЦБ ожидаемо оставил ключевую ставку на прежнем уровне, однако до конца 2018 года свернет программу QE, а первое повышение ставки проведет летом 2019 года</i>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ЕЦБ объявил о сворачивании программы количественного смягчения к декабрю 2018 года: с сентября объемы покупаемых активов снизятся в два раза – до €15 млрд. в месяц, а к декабрю процесс покупки прекратится полностью. Регулятор оставит базовую ставку на нулевом уровне, на уровне минус 0,4% останется ставка по депозитам, на уровне 0,25% останутся ставки по маржинальным кредитам. Регулятор сохранит ставки неизменными до лета 2019 года; прогноз ЕЦБ по росту ВВП 	▲ ▼ Смешанное
▲ ▼ Нейтральное	

¹ www.ucsys.ru/press/releases/Макро 2к18 для ОКС.pdf

еврозоны в 2018 году снижен до 2,1%, прогноз на 2019-2020 гг. остался неизменным;

- Банк Англии ожидаемо сохранил базовую ставку на уровне 0,5%, параметры программы QE также остались прежними; британский регулятор отметил, что намерен начать продажу активов на балансе не ранее достижения ставкой уровня 1,5%;
- В макроэкономической статистике еврозоны преобладали негативные сигналы: индикаторы деловой активности в Германии и Франции были в основном хуже ожиданий, рост промпроизводства в этих странах замедлился, потребительский сектор также показывал динамику хуже прогнозов. Статданные по Великобритании носили смешанный характер.
- По итогам мартовских выборов в Италии в 2к18 вновь возникли сложности с формированием правительства: длительная неопределенность с созданием коалиции и планы популистских партий инициировать выход из зоны евро привели к скачку доходностей суверенных облигаций.

▼ Умеренно
негативное

▼ Умеренно
негативное

Экономика Китая продолжает замедляться, внутреннее потребление не проявляет высокой активности. Народный банк Китая вновь прибегает к политике вливания ликвидности и ослабления юаня

- Индикаторы деловой активности, динамика промпроизводства и розничного оборота в Китае в 2к18 были преимущественно хуже прогноза аналитиков;
- На фоне возросшей неопределенности во взаимоотношениях с США и слабых статданных индексы акций Китая потеряли до 20% от максимумов 2018 г. Для того, чтобы успокоить рынки, Народный банк Китая объявил об очередном снижении резервных требований, возобновил вливания ликвидности (+10% в июне) и ослабил юань на 6% с максимальных значений, до уровня конца 2017 г.

▼ Умеренно
негативное

▲ ▼ Смешанное

Экономика и рынки Турции остро реагируют на неопределенность относительно политических реформ

- По итогам июньских выборов Р.Т. Эрдоган сохранил президентский пост. Турция переходит от парламентской формы правления к президентской: сразу после выборов полномочия президента были расширены. Кроме того, Эрдоган неоднократно заявлял о намерениях ограничить полномочия центрального банка;
- Инфляция в Турции по итогам июня достигла 15,4% г/г (9,2% с начала года), что стало максимальным значением для страны за 15 лет. Потребительские цены в том числе отражают эффект ослабления турецкой лиры более чем на 20% в 2018 г. Наибольший рост цен в июне отмечен по продовольственным товарам и напиткам. При этом участники рынка допускают дальнейшее ускорение инфляции, высказывая опасения по поводу перегрева турецкой экономики и ориентируясь на почти 24% рост цен производителей. Для сдерживания инфляции центральный банк Турции уже повысил

▼ Умеренно
негативное

▼ Умеренно
негативное

ключевую ставку до 17,75% по сравнению с 8,0% на конец 1к18. Доходность 10-летних госбумаг Турции превысила 16% в 2к18, индекс акций показал 16% падение за апрель-июнь, а рейтинговые агентства объявили о пересмотре рейтинга и ухудшении прогнозов.

Страны ОПЕК+ объявили об увеличении добычи начиная с 3к18, дальнейшая координация действий в рамках возросшего лимита сохранится.

- Страны ОПЕК+ согласовали рост добычи нефти на 1 млн. барр. в сутки, добычу могут увеличить Россия, Саудовская Аравия, ОАЭ, Кувейт, Оман и Алжир. Увеличение добычи может растянуться на полгода, Россия планирует увеличить добычу на 200 тыс. барр. (до уровня октября 2016 г.), а реальное увеличение добычи всеми участниками может составить 700-800 тыс. барр./сут., что ниже цифры, заявленной до начала переговоров; ▲ Умеренно Позитивное
- Добыча нефти в Венесуэле в апреле находилась на минимуме за последние 30 лет: 1,4 млн. барр./сут., на 0,5 млн. барр. ниже, чем годом ранее; ▲ ▼ Нейтральное
- Президент США заявил о намерении выйти из ядерной сделки с Ираном. В рамках новых санкций США заявили, что намерены лишить страну возможности экспортировать нефть, и призвали Китай и Индию отказаться от закупок иранской нефти, в ответ Иран пригрозил перекрыть Ормузский пролив для транспортировки нефти другими странами. Объем экспорта нефти из Ирана в марте-июне составлял в среднем 2,1 млн. барр. в сутки; ▲ ▼ Смешанное
- Коммерческие запасы нефти в США стабилизировались в 2к18 на уровнях, близких к марту 2015 г. Число активных буровых установок увеличилось на 8%, а объем добычи остается на исторических максимумах. ▼ Умеренно негативное

Россия

- После президентских выборов правительство объявило о повышении пенсионного возраста, налоговом маневре в нефтяной отрасли и увеличении НДС до 20%. Ожидается, что рост НДС, в частности, может привести к ускорению инфляции в начале 2019 г. на 1,0-1,5 п.п. и краткосрочному замедлению роста ВВП; ▲ ▼ Смешанное
- На фоне более высоких цен на нефть и налоговых маневров МЭР пересмотрел основные параметры макроэкономического прогноза. В базовом сценарии цена на нефть повышена на 2018 г. до \$69,3 за баррель Urals, прогноз по курсу рубля улучшен до 60,8 руб./долл., рост ВВП в 2018 г. прогнозируется на уровне 1,9% (ранее ожидался рост на 2,0-2,2%), в 2019 г. экономика замедлится до 1,4%. Кроме того, были внесены поправки в бюджет на 2018 г.: на фоне более высоких нефтегазовых доходов вместо ранее ожидавшегося дефицита в 1,3% ВВП запланирован профицит на уровне 0,5% ВВП; ▲ Умеренно позитивное
- ЦБ ожидаемо сохранил ключевую ставку на уровне 7,25%: принятые Правительством налогово-бюджетные меры и внешние факторы ▲ ▼ Смешанное

делают необходимым замедление перехода к нейтральной денежно-кредитной политике. Регулятор допускает, что до 2019 г. снижений ставки уже не будет;

▼ Нейтральное

- Росстат пересмотрел в сторону повышения показатели промпроизводства за предыдущие периоды: в 2017 г. оценка роста показателя повышена с 1,0% до 2,1%, данные за январь-март 2018 г. были пересмотрены с 1,9% до 2,8%, а за апрель 2018 г. – с 1,3% до 3,9%. Ожидается, что оценка динамики ВВП также будет улучшена;
- PMI в производственной сфере в мае снизился до уровня 49,8 п. – минимум с июля 2016 г. и ниже пороговой отметки в 50 пунктов.

▼ Умеренно негативное

Анализ событий за 2 квартал 2018 года

Прогноз на 2к18

Реализация

▪ Нефтяной рынок

▪ Мы ожидали, что страны ОПЕК+ на саммите в Вене 22 июня 2018 г. огласят план поэтапного выхода из сделки по сокращению добычи с 2019 г.

▪ На совместной встрече страны ОПЕК+ согласовали общий рост добычи на 1 млн. барр. в сутки, начиная уже с 3к18. Причем в 3к18 участники соглашения будут следить за реакцией рынка на увеличение объемов добычи.

▪ При этом на фоне расторжения ядерной сделки между США и Ираном сохраняется неопределенность относительно нефтяного экспорта из Ирана: США намерены препятствовать экспорту иранской нефти, в то время как Иран, напротив, заявляет

Напряженность на Ближнем Востоке

▪ Мы прогнозировали, что политическая напряженность вокруг Сирии останется в центре внимания мировых рынков в 2к18. При этом напряженность не перейдет в широкомасштабные боевые действия и пойдет на спад к середине года, так что мировые рынки не испытают негатива от событий в регионе.

▪ Конфликт в САР в 2к18 носил скачкообразный характер, и, несмотря на громкие заявления, участники предпочли не допускать обострения ситуации. Локальная напряженность в регионе сохраняется.

Торговый конфликт США и КНР

▪ Мы полагали, что торговый конфликт между США и КНР будет обостряться, в том числе с вовлечением в конфликт третьих стран.

▪ США ввели 25% пошлины в отношении китайских товаров стоимостью \$50 млрд., Китай ответил зеркальными мерами. После ответа Китая США объявили о намерении ввести пошлины на китайские товары стоимостью \$200 млрд. Параллельно США ввели пошлины на сталь и алюминий из ЕС, Мексики, Канады, Японии, Австралии, Аргентины, Бразилии, Южной Кореи. Представители ряда стран уже успели ответить зеркальными мерами, а часть стран ответит в июле 2018 г.

Монетарная политика ФРС

▪ По нашим прогнозам, ФРС США должна была повысить ставку на июньском заседании до диапазона 1,75-2,00% на фоне сильной статистики и минимального с начала 2000-х уровня

▪ На заседании в июне ФРС повысила базовую ставку на 0,25% до диапазона 1,75-2,00%. Регулятор отметил укрепление рынка труда и стабильный рост экономической активности. Ожидания экспертов по числу повышений ставки ФРС в 2018 г. сместились с трех до четырех раз.

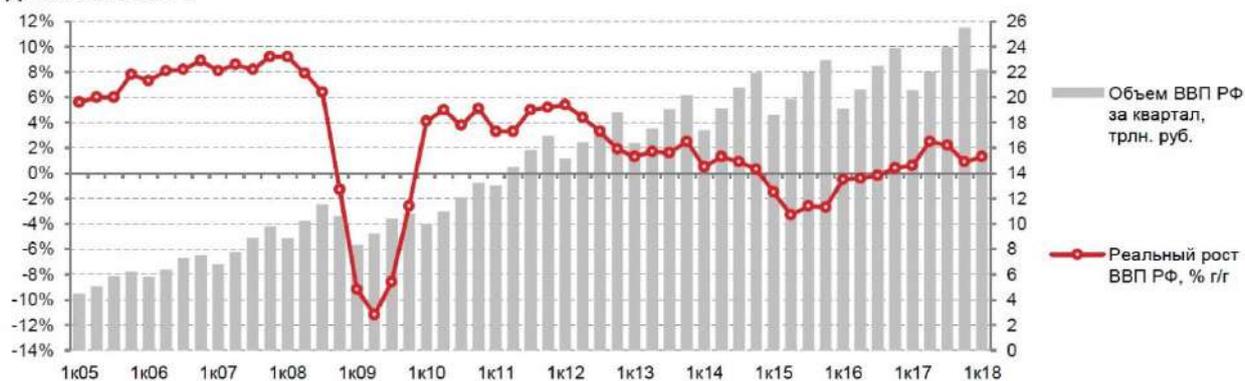
безработицы.

Экономический фон в РФ

- Мы ожидали, что санкционное давление США на Россию не примет радикальных форм в 2к18, несмотря на опасения участников рынка о распространении санкций США на ряд новых крупных предприятий, госбанки и суверенный долг РФ.
- Мы полагали, что Банк России во 2к18 возьмет паузу в повышении ключевой ставки на фоне неопределенности на российских рынках. Также мы допускали небольшой всплеск инфляции в 2к18 из-за ослабления рубля.
- США ввели новую порцию санкций против ряда предприятий оборонного сектора и связанных с ним физических лиц. Как мы и ожидали, США воздержались от наложения санкций на суверенный долг РФ.
- Регулятор сохранил ставку на уровне 7,25%, поскольку решение Правительства повысить НДС до 20%, а также неблагоприятный внешний фон делают необходимым замедление перехода к нейтральной ДКП. Банк России допускает, что до 2019 г. снижений ставки больше не будет. ЦБ повысил прогноз по инфляции на конец 2018 г. до 3,5-4,0% по сравнению с предыдущим прогнозом в 3,0-4,0%.

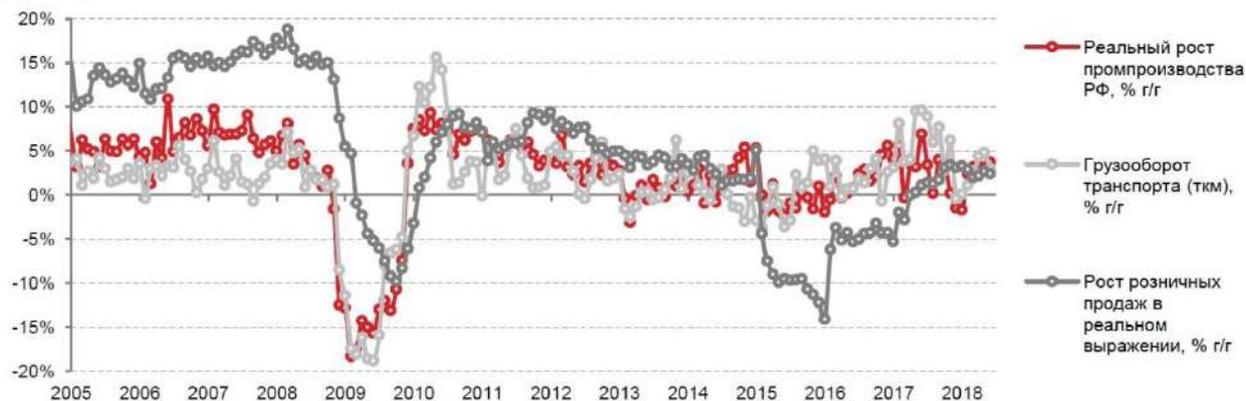
Основные макроэкономические индикаторы во 2 квартале 2018 года

Динамика ВВП РФ



Рост ВВП РФ в 1к18 составил 1,3% г/г, рост немного ускорился по сравнению с 0,9% по итогам 4к17. По оценке Минэкономразвития, в мае ВВП увеличился на 2,1 % г/г. С учетом новых данных по промышленному производству оценка роста ВВП за январь-апрель была повышена. По итогам 5м18 МЭР оценивает рост показателя на уровне 1,8% г/г.

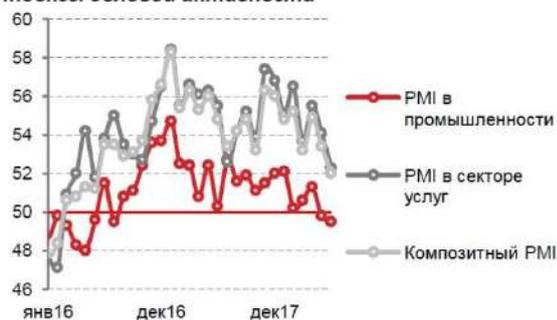
Долгосрочная динамика ключевых экономических показателей



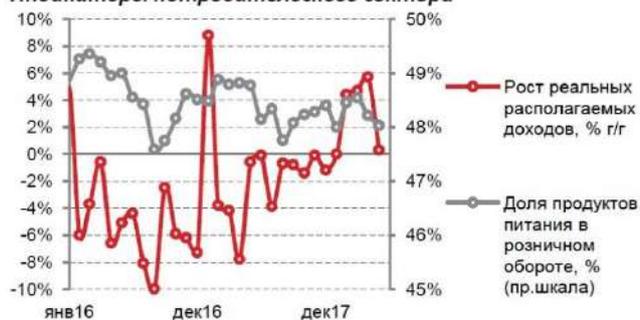
По итогам мая 2018 г. промпроизводство неожиданно выросло на 3,7% г/г после роста в апреле на 1,3% г/г. Обработка в мае выросла сразу на 5,4% г/г, сектор добычи в мае продемонстрировал замедление темпов роста до 1,3% г/г с 2,5% месяцем ранее, энергетика и водоснабжение немного снизились. Темпы роста сельского хозяйства изменились незначительно: 2,3% г/г в мае по сравнению с 2,5% в апреле. Промышленный PMI в мае опустился ниже пороговых 50 п. впервые с июля 2017 г.

Показатели потребительского сектора стабилизируются: темп роста розницы установился выше отметки в 2%, реальные располагаемые доходы перешли в положительную зону, индекс потребительской уверенности растет 2 года подряд. Потребительская инфляция за 6м18 составила 2,1%, в годовом выражении рост цен составил 2,3% в июне.

Индексы деловой активности



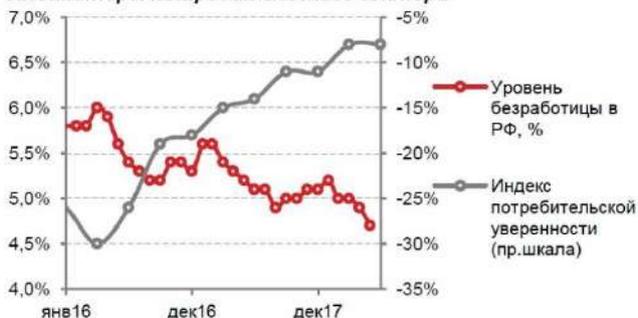
Индикаторы потребительского сектора



Динамика потребительской инфляции



Индикаторы потребительского сектора



Ключевые события в ближайшее время

- В соответствии с договоренностями, ОПЕК+ начнет повышать добычу в 3к18. Мы не ожидаем, что рост добычи существенно повлияет на мировой баланс, и прогнозируем цену Brent в диапазоне \$70-75/барр. с краткосрочными подъемами до \$80/барр. Страны

ОПЕК+ будут вести «тонкую настройку» рынка – плавно наращивать предложение без ущерба для цен.

- США намерены поэтапно вводить санкции против Ирана: первый этап придется на август 2018 г. и не затронет нефтяной отрасли страны. Санкции против компаний нефтяного сектора Ирана и иранских банков запланированы на осень 2018 г. Ответной мерой Ирана может стать блокада всех поставок нефти через Ормузский пролив, что составляет 20% мирового экспорта. Однако мы предполагаем, что в том или ином виде ситуация будет смягчена и дело не дойдет до обострения конфликта, ни в экономическом, ни в политическом плане.
- Торговое противостояние между США и КНР продолжится в 3к18, не исключено, что к уже объявленным пошлинам на импорт добавятся новые меры. Дополнительно мы ожидаем, что торговые конфликты получат развитие в других странах (в первую очередь ЕС), однако до конца года глобальный эффект для мировой торговли останется незначительным.
- Рынок ожидает повышение базовой ставки ФРС США на 0,25% на сентябрьском заседании с вероятностью более 80%. На фоне повышения американским регулятором прогноза по росту ВВП, а также улучшения ожидаемых показателей безработицы и инфляции в США по году, мы допускаем, что состоится четвертое повышение базовой ставки ФРС, которое придется уже на 4к18. Однако ускоренный рост процентных ставок в США и укрепление доллара может негативно сказаться на развивающихся рынках в 3к18.
- Brexit останется болевой точкой для Европы в 3к18: промежуточный раунд переговоров Великобритании с Брюсселем зашел в тупик, т.к. не был решен ряд принципиальных вопросов. Мы допускаем, что подготовка соглашения может затянуться и выйти за рамки 3к18, что добавит неопределенности на рынках, однако полагаем, что сторонам удастся избежать «жесткого развода», которым сейчас премьер-министр Великобритании грозит властям ЕС.
- Мы предполагаем, что Банк России не будет изменять ключевую ставку в 3к18, и видим высокую вероятность сохранения ставки неизменной до конца года. Рост внутреннего потребления будет сдерживаться слабым ростом реальных располагаемых доходов.

Прогноз макроэкономических параметров

- На фоне более высоких фактических значений цен на нефть участники рынка продолжили повышать прогнозы на 2018-2019 гг. Консенсус-прогноз Bloomberg на 2019 г. был повышен до \$68 за баррель Brent, в то время как кварталом ранее аналитики прогнозировали \$65/барр. Сохраняется оптимизм в отношении экономики США, в то время как прогнозы по ключевым макропоказателям Еврозоны были ухудшены. На фоне ожидаемого укрепления доллара прогноз по курсу евро/доллар также был понижен. Несмотря на развитие ситуации вокруг экспортных пошлин США и Китая, ухудшения оценок ВВП для КНР пока не наблюдается.
- Консенсус-прогноз ВВП РФ на 2018 год был понижен на фоне слабых данных по росту экономики в начале года. Снижение ставки ЦБ, по мнению большинства аналитиков, маловероятно до конца года (кварталом ранее аналитики ожидали понижение ставки до 6,5-6,75% к концу 2018 г.). Весеннее ослабление рубля было учтено в консенсус-

прогнозе, но значимых курсовых колебаний в дальнейшем аналитики по-прежнему не ожидают.

Консенсус-прогноз по показателям ключевых экономик в 2018-2019 гг.

	2017 (факт)	1к18 (факт)	2к18		3к18		2018		2019	
Цена на нефть Brent, \$/барр. (средняя)	54,7	67,2	75,0	▲	70,0	▲	69,8	▲	68,0	▲
Экономика США										
Рост ВВП, % г/г	2,3%	2,8%	2,9%	▲	2,9%	▲	2,9%	▲	2,4%	▲
Инфляция, % г/г	2,1%	2,2%	2,7%	▲	2,8%	▲	2,6%	▲	2,3%	▲
Безработица, %	4,4%	4,1%	3,8%	▼	3,8%	▼	3,9%	▼	3,6%	▼
Базовая ставка ФРС, % (на конец периода)	1,50%	1,75%	2,00%	▲	2,20%	▲	2,40%	▲	3,00%	▲
Экономика Еврозоны										
Рост ВВП, % г/г	2,3%	2,5%	2,3%	▼	2,1%	▲	2,2%	▼	1,9%	▼
Инфляция, % г/г	1,5%	1,2%	1,7%	▲	2,0%	--	1,6%	--	1,6%	--
Безработица, %	9,1%	8,6%	8,4%	--	8,3%	▼	8,4%	▼	7,9%	▼
Ключевая ставка ЕЦБ, % (на конец периода)	0,00%	0,00%	0,00%	--	0,00%	--	0,00%	--	0,20%	▼
Курс евро/доллар (на конец периода)	1,20	1,23	1,17	▼	1,18	▼	1,20	▼	1,27	▼
Экономика Китая										
Рост ВВП, % г/г	6,9%	6,8%	6,6%	▲	6,5%	--	6,5%	--	6,3%	▲
Экономика РФ										
Рост ВВП, % г/г	1,5%	1,3%	1,6%	▼	1,9%	--	1,8%	▼	1,8%	--
Инфляция, % г/г (средняя)	3,7%	2,3%	2,4%	▼	3,3%	▲	2,9%	▼	4,0%	--
Курс рубль/доллар (на конец периода)	57,7	57,1	62,8	▲	61,6	▲	62,0	▲	60,0	▲
Ставка Банка России, % (на конец периода)	7,75%	7,25%	7,25%	▲	7,20%	▲	7,15%	▲	6,70%	▲

- **В рамках базового сценария на 2018 г.** мы прогнозируем, что цена на нефть будет оставаться в диапазоне \$70-75 за баррель Brent, и среднегодовой показатель сформируется на уровне \$72-73 за баррель. В 2019 г. мы ожидаем сохранения нефтяных цен вблизи отметки в \$70 за баррель Brent. Наш прогноз по курсу рубля на конец года составляет 64,3 рублей за доллар США. Мы сохраняем прогноз по росту ВВП РФ на 1,5% в 2018 году и ожидаем, что инфляция на конец года приблизится к целевому уровню Банка России в 4,0%, а в 2019 г. может незначительно превысить эту отметку.
- Несмотря на то, что Банк России в 2к18 взял паузу в понижении ключевой ставки, мы сохраняем наш прогноз по ключевой ставке на конец 2018 г. на уровне 7,0%. При этом мы предполагаем, что на долговых рынках вероятен рост доходностей на 0,3-0,5 п.п. в рамках адаптации к новым экономическим условиям.
- **В пессимистичном сценарии** мы допускаем краткосрочную просадку цен на нефть до отметки ниже \$50/барр., при этом среднегодовой показатель будет превышать \$60/барр. Курс рубля на конец года составит 73 руб. за доллар США. Прочие параметры негативного сценария мы оставляем без изменения: падение ВВП РФ на 1,8%, ускорение инфляции до 5,0% и рост доходностей на долговом рынке порядка 3,0 п.п.
- **В оптимистичном сценарии** мы предполагаем, что среднегодовая цена нефти зафиксируется на уровне \$80/барр. и в среднем за 2018 год составит \$75/барр., при этом укрепление курса рубля будет умеренным. Инфляция по итогам года останется существенно ниже целевых 4%, а снижение ставок на долговом и денежном рынках возобновится.

Сценарный прогноз ключевых экономических индикаторов РФ в 2018 г.

	Исторические данные					Прогноз на 2018		
	2014	2015	2016	2017	2018	базовый	пессим.	оптим.
6 мес.								

Вероятности сценариев						55%	20%	25%
Реальный рост ВВП, %	0,7%	-2,8%	-0,2%	1,5%	1,8%*	1,5%	-1,8%	2,5%
Рост промышленного производства, %	1,7%	-3,4%	1,3%	1,0%	3,2%	2,5%	-2,0%	5,0%
Инфляция, % (декабрь к декабрю)	11,4%	12,9%	5,4%	2,5%	2,1%	4,0%	5,0%	3,6%
Уровень безработицы, %	5,2%	5,6%	5,3%	5,1%	4,7%	5,1%	-	-
Реальный рост заработной платы, %	1,2%	-9,0%	0,8%	3,4%	9,0%	3,0%	1,1%	3,8%
Рост оборота розничной торговли, %	2,7%	-10,0%	-4,6%	1,2%	2,4%	4,0%	-	-
Цена нефти Brent, \$/барр. (средняя за период)	99,4	53,6	45,1	54,7	71,5	72,3	63,4	74,9
Курс рубль/доллар (среднее за период)	38,7	61,3	66,8	58,3	59,7	61,4	62,9	59,9
Курс рубль/доллар (на конец года)	60,7	72,5	61,5	57,7	62,7	64,3	73,3	58,8

* Оценка МЭР за 5 месяцев 2018 г.

Сценарный прогноз динамики финансовых рынков в 2018 г.

	2014	2015	2016	2017	6 мес. 2018	Прогноз на 2018		
						базовый	пессим.	оптим.
Ключевая ставка ЦБ (1-нед. РЕПО), %	17,0%	11,0%	10,0%	7,75%	7,25%	7,0%	9,0%	6,5%
Ставка по депозитам (1 год) в банках 1 эшелона	17,0%	10,8%	9,0%	7,3%	6,2%	6,5%	11,8%	5,4%
Доходность 1-летних ОФЗ, % (на конец года)	14,9%	10,3%	8,7%	6,7%	6,8%	6,5%	9,6%	5,3%
Доходность 5-летних ОФЗ, % (на конец года)	15,3%	9,9%	8,3%	7,1%	7,4%	7,3%	8,7%	6,4%
Доходность 1-летних корпоративных облигаций 1 эшелона (на конец года)	16,0%	11,2%	9,6%	7,8%	7,2%	7,4%	10,4%	6,3%
Индекс Cbonds (на конец года)	368,0	432,7	487,5	546,9	568,0	585-595	570-580	590-610
- рост, % (декабрь к декабрю)	0,1%	17,6%	12,7%	12,2%	3,9%	+7-9%	+4-6%	+8-12%
Индекс ММВБ (на конец года)	1397	1761	2233	2110	2296	2300-2500	1900-2100	2500-2800
- рост, % (декабрь к декабрю)	-7,1%	26,1%	26,8%	-5,5%	8,8%	+9-18%	-10-0%	+18-33%
Композитный индекс ПР (20% ММВБ 80% IFX-Cbonds)	-1,3%	19,3%	15,5%	8,6%	4,9%	+7-11%	+1-5%	+10-16%

12.2. ОБЗОР РЫНКА ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ В Г. МОСКВА²

В связи с загруженностью и плотной застройкой в Москве, уже давно появилась потребность в организованных паркингах, так как не всегда предоставляется возможным оставить свой автомобиль на наземном стихийном паркинге. Исходя из увеличения спроса растет и предложение, причем не только в количественном плане, но и в ценовом. Прежде чем рассмотреть ценовую ситуацию на рынке машиномест, следует выявить виды и типы паркингов, к которым относятся машиноместа. Различают несколько типов стоянок:

- подземные;
- наземные;
- надземные.

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.

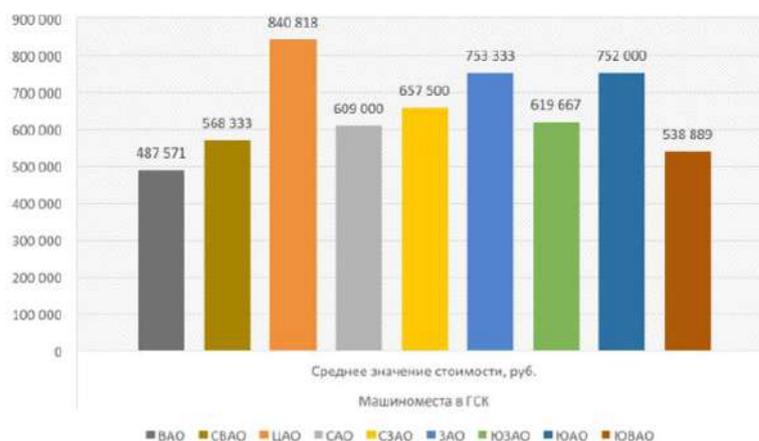
²

<https://atlantmos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%202017.pdf>

Наземные 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.

Не считая отдельных паркингов при жилых комплексах, по Москве рассредоточены отдельно стоящие сооружения паркингов, так называемые ГСК – гаражные кооперативы. На рисунке ниже представлено среднее значение стоимости машиномест по Москве в многоуровневых наземных паркингах на конец декабря 2017 года.



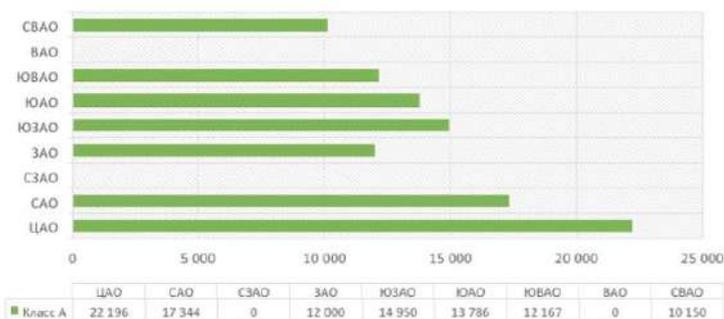
Общая картина цен на машиноместа в многоуровневых наземных паркингах по округам Москвы представлена ниже:

Наземные многоуровневые паркинги	Стоимость машиномест в ГСК, руб.		Показатель стоимости машиномест за 1 кв.м, руб.	
	min значение	max значение	min значение	max значение
ЦАО	400 000	1 600 000	28 571	88 889
САО	420 000	1 000 000	30 000	71 429
СЗАО	395 000	1 000 000	20 789	64 286
ЗАО	250 000	1 800 000	19 231	81 818
ЮЗАО	330 000	998 000	20 625	56 667
ЮАО	490 000	1 000 000	28 500	55 249
ЮВАО	350 000	1 000 000	17 333	33 333
ВАО	100 000	990 000	7 143	52 105
СВАО	200 000	1 100 000	15 385	61 111

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.

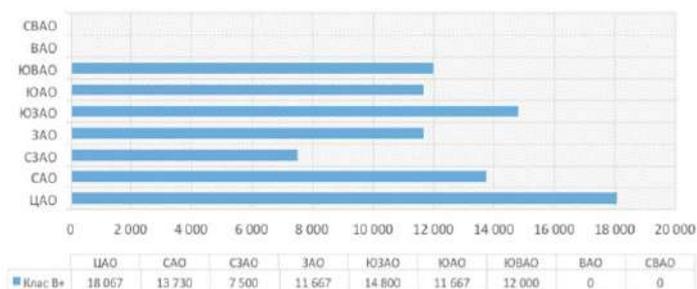
При выборе офиса паркинг является одним из ключевых факторов, среди таких, как местоположение, класс и цена. Поэтому, обеспеченность бизнес-центра парковочными местами может стать выигрышной качественному бизнес-центра с хорошим местоположением и другими преимуществами, но без паркинга. Спросом пользуются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

Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



Класс А

Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



Класс В+

Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)

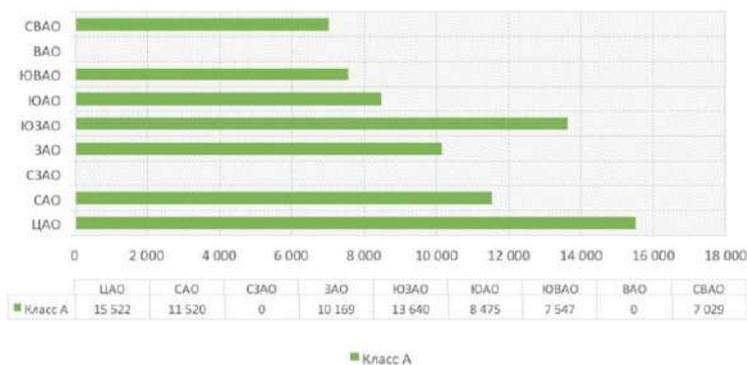


Класс В

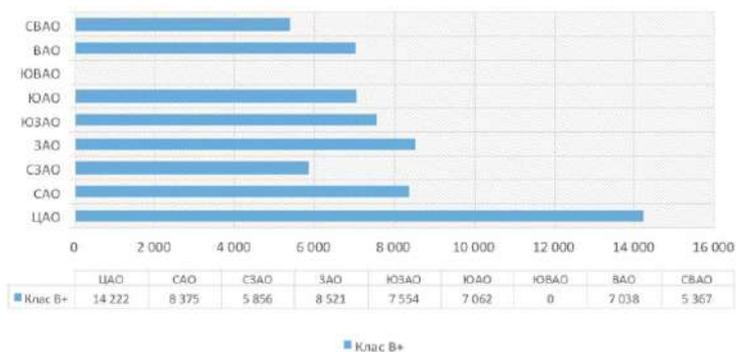
Наибольшее количество предложений в паркингах БЦ класса А и В+. Это обуславливается тем, что большинство таких бизнес-центров новые, и обеспечены подземными паркингами. Стоимость аренды убывает в зависимости от снижения класса, так дешевле всего стоит арендовать машиноместа в бизнес-центрах класса В. Во многих округах предложения по аренде вообще отсутствуют, в связи с заполняемостью паркингов. Самая привлекательная стоимость аренды за машиноместо 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.

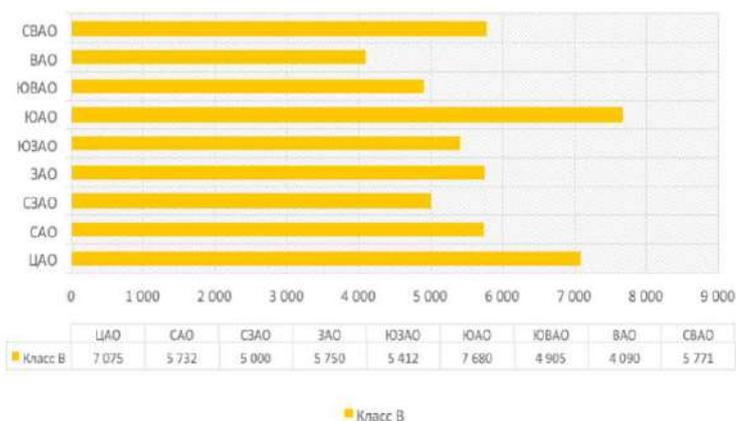
Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



Среднее значение стоимости аренды в месяц за м/м, руб. (без НДС)



Исходя из анализа, предложений в наземном паркинге значительно больше, чем в подземном. Аренда машиномест в наземном паркинге безусловно дешевле. Так же, как и в подземных паркингах, прослеживается снижение аренды в зависимости от класса бизнес-центра. В бизнес-центрах класса В наблюдается равномерная величина средних арендных ставок по округам, от 4 000 – 5 000 рублей за м/м в месяц. Среди всего объема предложений по округам выделяются ЦАО и ЮАО с максимальным значением аренды за машиноместо.

Анализ машиномест в Москве показал, что основными ценообразующими факторами машиномест является тип парковки (подземная/наземная/надземная), местоположение, класс

недвижимости. Стоимость машиноместа в качественном паркинге может достигать средней стоимости нового автомобиля. Цены продажи и аренды в подземных паркингах выше, чем предлагаемые на продажу или в аренду машиноместа на наземных и надземных паркингах.

12.3. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Месторасположение. Известно, что существуют дорогие регионы, округа и районы, а существуют те, где недвижимость стоит дешевле и значительно дешевле. Данное распределение весьма постоянно. Разрыв средней стоимости квадратного метра в различных регионах достаточно высок. Единственное место, где могут произойти изменения в ближайшее время - это середина списка. Однако, стоимость недвижимости в одном регионе, но в разных районах может сильно отличаться друг от друга.

Конечно, на стоимость недвижимости влияет транспортная доступность до центров торговой и деловой активности. Также возможны колебания цен на недвижимость в зависимости от доступности тех или иных объектов инфраструктуры.

Кроме того, стоимость квадратного метра элитной недвижимости будет существенно ниже, если объект окружен строениями значительно более низкого класса

Качество здания. Здесь жесткой классификации не существует. Все зависит от типа здания, времен его постройки, качества материалов наружных стен, перекрытий и отделки, технического обеспечения и инженерного оснащения здания, наконец, от состояния здания. Условно, кирпич дороже монолита, а монолит панели. Всевозможные удобства, которые характеризуют «уровень» объекта, конечно, будут повышать стоимость квадратного метра.

Наконец, недвижимость на вторичном рынке, стоит дороже недвижимости на первичном, в связи с тем, что требует значительно меньших затрат на ремонт.

Основные факторы:

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость остановок общественного транспорта) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы.
4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:
- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип недвижимости именно в этой части города;
 - объективные недостатки объекта (плохая планировка, износ и т.п.);
 - престижность района;
 - экологическая обстановка в районе;
 - транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
 - характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
 - юридическая «чистота» объекта.

12.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

Анализ машиномест в Москве показал, что основными ценообразующими факторами машиномест является тип парковки (подземная/наземная/надземная), местоположение, класс недвижимости. Стоимость машиноместа в качественном паркинге может достигать средней стоимости нового автомобиля. Цены продажи и аренды в подземных паркингах выше, чем предлагаемые на продажу или в аренду машиноместа на наземных и надземных паркингах.

Как правило стоимость аренды машиноместа на многоуровневом паркинге не зависит от этажа расположения и площади, так как все многоуровневые парковки оборудованы лифтами, а минимальное машиноместо предусматривает размещение любого легкового автомобиля любого класса.

По данным экспертов, девелоперы нередко принимают решение о сдаче нераспроданных парковок в аренду, цена может составлять 4 000 - 15 000 рублей в месяц в зависимости от объекта и локации. В Новой Москве ценник составляет 4 000 – 6 000 рублей в месяц.

13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Принцип лучшего и 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.

Термин «Лучшее и наиболее эффективное использование» означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на эффективную 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. Потенциал местоположения – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.

2. Рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

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

4. Физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

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

6. 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.

В нашем случае объектом оценки является встроенное нежилое помещение. На основании анализа рынка недвижимости, проведенного Оценщиком выше, объект имеет перспективы при продаже. Исходя из выше сказанного, его снос не целесообразен.

ВЫВОД: наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по прямому назначению в качестве парковочного места.

14. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в последней редакции) и Стандартами оценки, обязательными к применению, 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.

14.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации с помощью одного из специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов - общего коэффициента капитализации или валового рентного множителя. В соответствии со вторым методом, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имелось несколько аргументов:

- Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретает не как «парковочное место», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. При этом в настоящее время, в условиях сложности предсказания темпа роста на рынке парковочных мест, невозможно с необходимой точностью определить доход от владения парковочным местом, включающий в себя величину ставки арендной платы, а также прирост стоимости парковочного места за рассматриваемый период.

- Величины ставок арендной платы меняются не континуально, а дискретно. То есть в отличие от цен предложения парковочных мест, ставки арендной платы меняются более резкими скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода может привести к существенной погрешности.

- В большинстве случаев ставка арендной платы не зависит от общей площади парковочного места, а зависит от месторасположения. Таким образом, при расчете стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, Оценщик не учитывает фактор, играющий существенную роль при ценообразовании на рынке парковочных мест – общую парковочного места.

Перечисленные выше обстоятельства, не позволяют Оценщику применить доходный подход для расчета стоимости объекта оценки.

14.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход (sales comparison approach) - 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 с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- 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;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;
4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;
5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Метод сравнения продаж может быть использован для расчета данного объекта недвижимости.

14.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа.

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию улучшений в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход при оценке недвижимости применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Учитывая вышеизложенное, применение затратного подхода, не только не будет отражать истинных затрат на воспроизводство подобных объектов, но и как правило, приводит к искажению результатов оценки, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

РАЗДЕЛ 2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико - техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке.
- оценка точности полученного результата.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

- спрос и предложение. (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

- внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Обоснование выбора объектов-аналогов.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов-аналогов являются:

- 1) Права на недвижимость.
- 2) Условия финансирования.
- 3) Условия и время продажи.
- 4) Местоположение.
- 5) Физические характеристики.

На момент проведения оценки удалось отобрать четыре объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Информация об аналогах была взята web-сайтов ведущих агентств недвижимости города Москвы и Московской области. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов, расположенных в непосредственной близости от оцениваемого объекта.

Таблица 10. Информация об объектах-аналогах для объектов оценки Машино-места расположенные по адресам : г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49; г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11; г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5; г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1; г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1; г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1; г. Москва, Брусилова ул., д.23; г. Москва, Брусилова ул., д.3; г. Москва, Брусилова ул., д.35; г. Москва, Брусилова ул., д.39; г. Москва, Варшавское ш.,204; г. Москва, Варшавское ш.,206 г. Москва, Изюмская ул.,63; г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4; г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5; г. Москва, Поляны ул., д.22; г. Москва, Чечерский пр-д, д.31; г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А; г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ № 1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ № 2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ № 3
Дата предложения	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/176558857/	https://www.cian.ru/rent/commercial/194340835/	https://www.cian.ru/rent/commercial/194339383/
Местоположение	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Назначение объекта	Многоуровневая стоянка	Многоуровневая стоянка	Многоуровневая стоянка
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда
Условия сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Наличие лифта	Есть	Нет	Нет
Физическое состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Материал стен	Железобетон	Железобетон	Железобетон
Площадь помещения, кв. м	16	18	21,2
Цена за объект, руб.	5 000	4 000	6 000
Текст объявления:	Сдам машиноместо в паркинге на длительный срок по адресу Липовый парк, 3, Коммунарка. Внутренний ряд - осадки и солнце не попадают на авто, место шире стандартного, 5 этаж. Охрана, видео наблюдение, лифт с теплым подъездом. На территории паркинга есть автомойка, шиномонтаж.	Сдается машиноместо 18 кв.м на 2 этаже паркинга в ЖК "Синяя Птица". Удобный широкий заезд на этаж. Въезд по пропускам, автоматические ворота, видеонаблюдение, круглосуточная охрана, на территории рядом автомойка, автосервис, шиномонтаж.	Узнайте больше Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Обоснование вносимых корректировок

В результате проделанной работы мы смогли собрать материал, необходимый для обоснованных выводов. За единицу сравнения, согласно сложившейся практике, бралась стоимость 1 кв. метра общей площади здания/помещения. Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице.

При расчёте стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между оцениваемым объектом и аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения (корректировок), которые должны анализироваться в приведенном ниже порядке:

Корректировки 1 группы:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- торг;
- состояние рынка.

Корректировки 2 группы:

- местоположение;
- тип дома;
- расположение на этажах дома;
- физические характеристики, такие как общая площадь;
- наличие и количество санузлов, балконов, лоджий;
- качество отделки.

Корректировки первой группы определяют цену продажи объекта-аналога на дату проведения оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

При этом первая группа корректировок выполняется последовательно, вторая группа – путем суммирования.

Корректировки 3 группы

В последнюю очередь применяются так называемые абсолютные корректировки, которые влияют на стоимость объекта (или ставку аренды) в абсолютном выражении. Обычно это корректировка на состояние здания/помещения, которая рассчитывается на основании данных о стоимости ремонтных работ.

Описание корректировок для объекта оценки: машино- места, расположенные по адресу г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	-	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д. 5.

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):**Корректировка на торг.**

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимость потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату* (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), *условия финансирования* (предполагаются типичные условия финансирования), *состояние рынка* (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), *корректировка на права* (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимость потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимость потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Брусилова ул., д.23

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет

Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
------------------------------	---	--------	------	------

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Брусилова ул., д.3.

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Брусилова ул., д.35.

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	-	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Варшавское ш., 204.

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно

данном «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	-	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Варшавское ш., 206.

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	-	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Изюмская ул., 63

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):**Корректировка на торг.**

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5.

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимость потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Поляны ул., д.22

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату* (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), *условия финансирования* (предполагаются типичные условия финансирования), *состояние рынка* (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), *корректировка на права* (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимость потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Чечерский пр-д, д.31

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет

Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
------------------------------	---	--------	------	------

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Описание корректировок для объекта оценки: машино-места, расположенные по адресу г.Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировки на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит - 11%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимостью потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

Таблица 11. Информация об объектах-аналогах для объектов оценки Машино-места расположенные по адресу : г. Москва, Академика Семенова ул., д.13

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ № 1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ № 2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ № 3
Дата предложения	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/194949264/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193542120/	https://www.cian.ru/rent/commercial/194555586/
Местоположение	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Варшавское ш., 152к18	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Бартеневская ул., 23	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 10
Назначение объекта	Многоуровневая стоянка	Многоуровневая стоянка	Многоуровневая стоянка
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда
Условия сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет
Физическое состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Материал стен	Железобетон	Железобетон	Железобетон
Площадь помещения, кв. м	18	17	18
Цена за объект, руб.	6 500	8 000	9 000
Текст объявления:	Я хозяин, сдам гаражный бокс в ГСК Монолит на первом теплом этаже напротив въезда. Круглосуточная охрана, въезд по пропускам, электричество. Коммуналка включена, есть сервис и мойка. Автоматические ворота.	Сдаётся гараж-бокс 17 кв.м на втором этаже многоуровневого гаражного комплекса. Гараж чистый, сухой с глухими железными воротами. Зимой плюсовая температура. Въезд по пропускам, видеонаблюдение, охрана. Свидетельство о собственности. Показ по договоренности.	ГСК "АРМ" 3х этажный комплекс ,на 3м этаже(ЗАЕЗД ПРЯМОЙ БЕЗ СПИРАЛИ) . Если торг, то по существу, а не "ну ладно скинь"

Обоснование вносимых корректировок

В результате проделанной работы мы смогли собрать материал, необходимый для обоснованных выводов. За единицу сравнения, согласно сложившейся практике, бралась стоимость 1 кв. метра общей площади здания/помещения. Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице.

При расчёте стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между оцениваемым объектом и аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения (корректировок), которые должны анализироваться в приведенном ниже порядке:

Корректировки 1 группы:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- торг;
- состояние рынка.

Корректировки 2 группы:

- местоположение;
- тип дома;
- расположение на этажах дома;
- физические характеристики, такие как общая площадь;
- наличие и количество санузлов, балконов, лоджий;
- качество отделки.

Корректировки первой группы определяют цену продажи объекта-аналога на дату проведения оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

При этом первая группа корректировок выполняется последовательно, вторая группа – путем суммирования.

Корректировки 3 группы

В последнюю очередь применяются так называемые абсолютные корректировки, которые влияют на стоимость объекта (или ставку аренды) в абсолютном выражении. Обычно это корректировка на состояние здания/помещения, которая рассчитывается на основании данных о стоимости ремонтных работ.

Описание корректировок для объекта оценки: машино - места, расположенные по адресу г. Москва, Академика Семенова ул., д.13

Корректировки первой группы

Не применялись корректировки *на дату (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), состояние рынка (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов), корректировка на права (все объекты представлены на рынке с передачей прав собственности).*

К объектам-аналогам применяли следующие корректировки (поправки):

Корректировка на торг.

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Уровень торга определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А. и составит -9,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Так как оцениваемый объект является помещением свободного назначения, то корректировка принята равной среднему значению по г. Москве для аренды объектов производственно-складского назначения, в результате составляет -9,3%.

Корректировка на местоположение.

Место расположения является одним из основных факторов ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом городе или на другой территории.

Объект оценки, как и все аналоги расположены в городе и их месторасположение примерно равно. Оценщиком было принято решение не применять корректирующий коэффициент.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на доступ к объекту.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют ограниченный доступ, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь помещения.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, общая площадь не влияет на стоимость, так как минимальное по площади парковочное место предусматривает размещение легкового автомобиля любого класса.

Корректировка на этаж расположения объекта.

Согласно анализу рынка было установлено, что для парковочных машино-мест, расположение этажа не влияет на стоимость. В данном случае корректировку вводить не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов можно охарактеризовать как «среднее». По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наличие лифтов и грузоподъемных механизмов повышает стоимость объекта недвижимости. Объекты оценки представлены без грузоподъемных механизмов, все

объекты аналоги имеют грузоподъемные механизмы. Величина корректировки определялась на основании согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» - 2018 г. «Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», НН 2018 под редакцией Лейфера Л.А., и составит -11%.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	-	0,0%	0,0%	0,0%

По данному фактору корректировка не требуется.

Корректировка на удаленность общественного транспорта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию. Корректировок нет.

Корректировка на красную линию.

Объект недвижимости, расположенной внутри квартала имеет меньшую стоимость на рынке, чем объект, расположенный на красной линии в связи с меньшей проходимость потребителей. В данном отчете объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировок не требуется.

15.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}},$$

где C_i - i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. В данном случае выборка является однородной и её можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта.

Кроме того, необходимо проверить, попадают ли скорректированные цены всех аналогов в доверительный диапазон, рассчитанный по отклонению для нормального распределения со степенью вероятности 85%. Доверительный диапазон определяется по формуле

$$\bar{C} \pm 1,94 * \sigma,$$

где \bar{C} - среднее арифметическое полученных скорректированных цен аналогов;

σ - среднеквадратическое отклонение, которое рассчитывается по формуле

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (\bar{C} - C_i)^2}{N-1}}.$$

В данном случае все скорректированные цены аналогов попадают в доверительный интервал.

Окончательно стоимость 1 м² общей площади оцениваемого объекта, согласно сравнительному подходу рассчитывается как средневзвешенная величина. При этом вес аналога обратно пропорционален количеству корректировок. Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле

$$d_i = \frac{1}{k_i} \sum_i \frac{1}{k_i}$$

где d_i - весовой коэффициент i -го аналога;

k_i - количество корректировок i -го аналога.

Расчёт стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу представлен в таблице ниже.

15.2. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Таким образом, с учетом внесенных корректировок, стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, рассчитана в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Академика Семенова ул., д.13

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, м/м	12,0-18,3	16	18,0	21,2
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м. м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово

Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	1 мин. пешком (0,1 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	20	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	нет	нет

Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению <30%		
Средневзвешенная стоимость одного м. м. после корректировок, руб.		4 415		

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	1 мин. пешком (0,1 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	20	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на	–	0%	0%	0%

тип помещения				
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м. м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	2 мин. пешком (0,5 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	16,9	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/мруб год	–	6 500	8 000	9 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	5 896	7 256	8 163
Адрес	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Варшавское ш., 152к18	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Бартеневская ул., 23	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 10
Район	Южное Бутово	Чертаново	Южное Бутово	Северное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./м/м	–	5 896	7 256	8 163
Удаленность от остановок общественного транспорта	3 мин. пешком (0,2 км)	6 мин. пешком (0,5 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	5 896	7 256	8 163
Площадь, кв.м	14,8-22,9	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	5 896	7 256	8 163
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	5 896	7 256	8 163
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	5 896	7 256	8 163
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	5 896	7 256	8 163
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	5 896	7 256	8 163
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м/м	–	5 896	7 256	8 163
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет

Корректировка на наличие ГПМ	—	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	—	5 896	7 256	8 163
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	—	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	—	5 896	7 256	8 163
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	—	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	—	5 896	7 256	8 163
Суммарная корректировка		-9%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		9,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,3350	0,3350	0,3350
Величина коэффициента вариации	16,06%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.		7 141		

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	—	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	—	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	—	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	—	4 535	3 628	5 442
Адрес	г.Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9

Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	2 мин. пешком (0,5 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	14,8-21,6	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие	нет	нет	есть	есть

отопления				
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	2 мин. пешком (0,5 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	15,5-23,1	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442

Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие оГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Брусилова ул., д.23

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Брусилова ул., д.23	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	1 мин. пешком (0,1 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	12,9-16,3	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Брусилова ул., д.3

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/мруб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Брусилова ул., д.3	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного	1 мин. пешком (0,1 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)

транспорта				
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	11,7-21,2	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие оГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%

Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.		4 415		

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Брусилова ул., д.35

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/мруб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Брусилова ул., д.35	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	1 мин. пешком (0,1 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	12,7-18	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная	–	4 535	3 628	5 442

ая цена, руб./ м/м				
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие оГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Варшавское ш.,204

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва,	Москва, НАО	Москва, ЮЗАО, р-н	Москва, ЮЗАО, р-н

	Варшавское ш.,204	(Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	5 мин. пешком (0,35 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	11,7-17,9	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие оГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно	–	0%	0%	0%

красной линии				
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Варшавское ш.,206

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Варшавское ш.,206	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	5 мин. пешком (0,35 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	11,6-20,6	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория

Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.		4 415		

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Изюмская ул.,63

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/мруб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Изюмская ул.,63	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	2 мин. пешком (0,15 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	13,6-19,1	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие оГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)

общественного транспорта				
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	10,9-17	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие оГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%

Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/мруб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г.Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	11,8-19,2	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие оГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Поляны ул., д.22

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Поляны ул., д.22	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	1 мин. пешком (0,1 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	13,4-20,3	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие оГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Чечерский пр-д, д.31

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок	1 мин. пешком (0,1 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)

общественного транспорта				
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	14,8-21,1	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%

Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	9,7-18,2	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие оГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 29. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок общественного транспорта	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	9,7-18,2	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%
Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости объекта оценки машино-места расположенные по адресу: г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Цена 1 м/м руб год	–	5 000	4 000	6 000
Условия рынка	–	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание	–	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Адрес	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бунинская, 9
Район	Южное Бутово	Новомосковский	Северное Бутово	Южное Бутово
Корректировка на местоположение	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Удаленность от остановок	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)	3 мин. пешком (0,2 км)	1 мин. пешком (0,1 км)

общественного транспорта				
Корректировка на удаленность	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Площадь, кв.м	19,7-19,8	16	18,0	21
Корректировка на площадь	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Доступ к объекту	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Корректировка на доступ	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип помещения	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на материал стен	–	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 535	3 628	5 442
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ГПМ	–	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Корректировка на расположение относительно красной линии	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Наличие отопления	нет	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ м/м	–	4 036	3 628	5 442
Суммарная корректировка		-20%	-9%	-9%

Суммарная корректировка		20,30%	9,30%	9,30%
Вес аналога		0,2400	0,3800	0,3800
Величина коэффициента вариации	21,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость одного м.м. после корректировок, руб.	4 415			

15.3. РАСЧЕТ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Расчет величины эксплуатационных расходов парковочного машино-места в месяц производился на основании «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22»-2018 г., подготовленного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под редакцией канд. тех. наук Е.Е. Яскевича/, и определена как средняя граница диапазона для складских помещений класс С в размере 1310 руб./кв.м. в год.

Таблица 1.6.1.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1.	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 680	5 790	4 008
	Эксплуатационные расходы	5 180	3 990	2 680
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 610	7 290	5 400
	Эксплуатационные расходы	6 195	4 710	3 650
1.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 810	2 590	1 790
	Эксплуатационные расходы	2 260	1 810	1 310
2.	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 460	5 510	3 580
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 160	5 860	4 540
2.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3.	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620-2 480	1 310-2 290	950-1 730

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 - 18% по сравнению с Москвой. Расценки даны с учетом НДС. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

На оценку представлены машино-места с различной площадью, ввиду этого берется среднее значение площадей машино-мест в каждом здании

Расчет величины эксплуатационных расходов парковочного машино-места в месяц представлен в следующей таблице:

Таблица 31. Расчет величины ЭР парковочного машино-места в месяц

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Средняя площадь машино-места, м/м	Величина эксплуатационных расходов руб./кв.м. год	Величина эксплуатационных расходов одного машино-места руб./год	Период, мес.	Величина эксплуатационных расходов одного машино-места руб./месяц
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	15,15	1310	19847	12	1654
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	20	1310	26200	12	2183
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	20	1310	26200	12	2183
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	16,9	1310	22139	12	1845

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Средняя площадь машиноместа, м/м	Величина эксплуатационных расходов руб./кв.м. год	Величина эксплуатационных расходов одного машиноместа руб./год	Период, мес.	Величина эксплуатационных расходов одного машиноместа руб./месяц
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	18,85	1310	24694	12	2058
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	18,2	1310	23842	12	1987
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	19,3	1310	25283	12	2107
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	14,6	1310	19126	12	1594
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	16,45	1310	21550	12	1796
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	15,35	1310	20109	12	1676
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	14,8	1310	19388	12	1616
12	г. Москва, Варшавское ш.,206	16,1	1310	21091	12	1758
13	г. Москва, Изюмская ул.,63	16,35	1310	21419	12	1785
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	13,95	1310	18275	12	1523
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	15,5	1310	20305	12	1692
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	16,85	1310	22074	12	1840
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	17,95	1310	23515	12	1960
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	19,75	1310	25873	12	2156

Таблица 32. Расчет величины права владения и пользования без учета ЭР парковочного машино-места в месяц

№ п/п	Адрес объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости права владения и пользования одного м/м с учетом эксплуатационных услуг в месяц, , руб. с НДС	Величина эксплуатационных расходов одного машиноместа руб./месяц	Рыночная стоимость права владения и пользования одного м/м, руб. с учетом НДС, без учета ЭР в месяц
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	4415	1654	2761
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	4415	2183	2232
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	4415	2183	2232
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	4415	1845	2570
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	7141	2058	5083
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	4415	1987	2428
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	4415	2107	2308
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	4415	1594	2821
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	4415	1796	2619
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	4415	1676	2739
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	4415	1616	2799
12	г. Москва, Варшавское ш.,206	4415	1758	2657
13	г. Москва, Изюмская ул.,63	4415	1785	2630
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	4415	1523	2892
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	4415	1692	2723
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	4415	1840	2575
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	4415	1960	2455
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	4415	2156	2259

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО №1 и ФСО №3 (согласно разделу VII ФСО №7).

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки были использованы сравнительный подход.

Учитывая вышеизложенное, согласование результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке не требуется., сравнительному подходу присвоен вес = 1,0.

Настоящий раздел подготовлен в соответствии с «Рекомендациями по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Издание обновленное и расширенное» Автор: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Итоговая величина стоимости объекта оценка рассчитывается посредством согласования значений стоимости, полученных в рамках каждого подхода. Поскольку согласование осуществляется с целью получения более точной оценки, полученный в результате согласования интервал (диапазон) должен быть меньше, чем соответствующий интервал для каждой оценки в отдельности.

Согласование оценок, полученных в рамках независимых подходов (методов) осуществляется в соответствии с правилами и формулами, приведенными ниже.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого, существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Затраты на строительство. Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

Цены на материалы. Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок

стандартных квартир в спальнях районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Табл. 33. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Производственно-складская и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3
Высококласная торговая недвижимость	12,5	11,6	13,4
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	16,5	15,5	17,5
Земельные участки			
Земельные участки под индустриальную застройку	13,5	12,7	14,3
Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,5	11,7	13,3
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5	16,5
Земельные участки под МЖС	13,0	12,2	13,8
Земельные участки под ИЖС	10,5	9,9	11,1
Земельные участки под объекты рекреации	17,0	16,0	18,0
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5	13,6	15,4
Жилая недвижимость			
Квартиры	5,5	5,0	6,0
Жилые дома и коттеджи	8,5	8,0	9,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Издание обновленное и расширенное» Автор: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2017

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта. Для объектов оценки значение полуширины интервала принимается равным 17,5 % (объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства)

Таблица 34. Согласование результатов, при расчете величины арендной ставки объекта оценки и определение интервалов стоимости

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Взвешенный результат, руб.	Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, %	Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	7141	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	7141	17,5%	1246	5873	8365
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
12	г. Москва, Варшавское ш.,206	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Взвешенный результат, руб.	Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, %	Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС
13	г. Москва, Изюмская ул.,63	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	4415	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	4415	17,5%	773	3642	5188

16.1. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговая величина стоимости права владения и пользования помещениями: парковочными машиноместами (объекты гаражного назначения), общим количеством 4713 шт., расположенные по адресу: г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49; г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11; г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5; г. Москва, Академика Семенова ул., д.13; г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1; г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1; г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1; г. Москва, Брусилова ул., д.23; г. Москва, Брусилова ул., д.3; г. Москва, Брусилова ул., д.35; г. Москва, Варшавское ш.,204; г. Москва, Варшавское ш.,206; г. Москва, Изюмская ул.,63; г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4; г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5; г. Москва, Поляны ул., д.22; г. Москва, Чечерский пр-д, д.31; г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А; г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1

Таблица 35: Итоговое заключение о стоимости

№ п/п	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости права владения и пользования одного м/м с учетом эксплуатационных услуг в месяц, округленно, руб. с НДС	Величина эксплуатационных расходов одного машиноместа руб./месяц	Рыночная стоимость права владения и пользования одного м/м, руб. с учетом НДС, без учета ЭР в месяц	Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	4 415	1 654	2 761	3 642	5 188
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	4 415	2 183	2 232	3 642	5 188
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	4 415	2 183	2 232	3 642	5 188
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	4 415	1 845	2 570	3 642	5 188
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	7 141	2 058	5 083	5 873	8 365
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	4 415	1 987	2 428	3 642	5 188
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	4 415	2 107	2 308	3 642	5 188
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	4 415	1 594	2 821	3 642	5 188
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	4 415	1 796	2 619	3 642	5 188
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	4 415	1 676	2 739	3 642	5 188
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	4 415	1 616	2 799	3 642	5 188
12	г. Москва, Варшавское ш.,206	4 415	1 758	2 657	3 642	5 188
13	г. Москва, Изюмская ул.,63	4 415	1 785	2 630	3 642	5 188
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	4 415	1 523	2 892	3 642	5 188
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	4 415	1 692	2 723	3 642	5 188
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	4 415	1 840	2 575	3 642	5 188
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	4 415	1 960	2 455	3 642	5 188
18	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А	4 415	1 523	2 892	3 642	5 188
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	4 415	2 156	2 259	3 642	5 188

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик

Куртеев А.В.

РАЗДЕЛ 3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к Отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённые приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, 298 299 и «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326 .
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 №611.

КНИЖНЫЕ ИЗДАНИЯ

- Горемыкин В., Бугулов Э. Экономика недвижимости, Учебник.-М.,1999,592с, 5000;20.07.2007 г. № 254;
- Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. М., ФиС, 1996;
- Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров АЕ. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. 2-е издание. - М. Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998 г.;
- Дж. Фридман, Н. Оурдей. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.
- Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М., Инфра-М, 1997,320с.2000;
- Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Практическое руководство. - М., 1997;
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М., РДЛ,1998,224с,4500;
- Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М., Ассоциация строительных ВУЗов,1999;
- Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.-М., РОО,1995;
- Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М., «Финансы и статистика», 2008 г;
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий - М. “Радио и связь”, 1993;
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, ТОО «Технобалт», 1995;
- Тарасевич Р.И. Оценка недвижимости. - СПб, Изд. СПбГТУ, 1997;
- Теория и методы оценки недвижимости. Учебное пособие. СПб, изд-во Спб ГУЭФ, 1998;
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. Учебное пособие, - М., Р00,1994.,231с;
- Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. - М., Русская деловая литература. 1996;
- Экономика и управление недвижимостью. Учебник под ред. Грабовского П.Г. М 1999;
- Григорьев А.В., Козин П.А., Остапчук А.В. Методика определения значений весовых коэффициентов. «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 8, 2004;
- Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости, Москва, 2001 г. «Международная академия оценки и консалтинга»;
- ТПП. Оценка стоимости недвижимого имущества. Методические рекомендации, г.Москва, 2003 г.

- Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»
- Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.
- Чертыкин Е. «Методы финансовых и коммерческих расчетов», 1996 г.
- Мелкумов Я.С. «Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям».
- Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости» Москва, «Техносфера», 2011 г.;

РАЗДЕЛ 4. ПРИЛОЖЕНИЯ

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

<https://www.cian.ru/rent/commercial/176558857/>

Машиноместо, 16 м²
 Москва, ЗАО (Новоосновский), Коммунальный проезд, ул. Литовый Парк, 3. На карте
 ↳ Литовый Стан 10 мин. на транспорте ↳ Бульварная аллея 10 мин. на транспорте
 ↳ Рауковский шоссе 8 мин от МКАД ↳ Варшавское шоссе 10 мин от МКАД

5 000 Р/мес.
 3 730 Р за м² в год
 ID 12664249
 +7 925 111-23-25
 Показать контакты и историю объявлений
 ID: 12664249

Услуги сделки

Цена	2 000 Р/мес.	Срок аренды	Долгосрочный
Специальные условия	2 000 Р за м² в год	Мультиязычные документы	-
Коммунальные платежи	-	Аварийная служба	-
Дополнительные расходы	-	Специальные условия	-
		Внесение залога	-

Статус Собственность
Парковка Многоуровневая
Инфраструктура
 Видеонаблюдение: Числовые датчики: Автоматические ворота:
 Фурка-портальный: Шахтовый: Автопиллинг:
 Атрибука:
Одним
 Специальное: Электричество: Водоснабжение:
 Паркинг: Сеть: Система пожаротушения:

Москва, ЗАО (Новоосновский), Коммунальный проезд, ул. Литовый Парк, 3
 ↳ Литовый Стан 10 мин. на транспорте ↳ Бульварная аллея 10 мин. на транспорте
 ↳ Рауковский шоссе 8 мин от МКАД ↳ Варшавское шоссе 10 мин от МКАД

На карте: Показать: Показать маршрут

<https://www.cian.ru/rent/commercial/194340835/>

Недвижимость в Москве • Центральный • Аренда помещений в Москве • Бизнесовые здания • Северное Бутово • ЮЗАО • Северное Бутово • метро Выховатское Деловое • Старобитцевская улица
этаж: 12/14 • 24 просмотра, 2 закладки

Машинное место, 18 м²

Москва ЮЗАО ул. Северное Бутово Старобитцевская ул. 1 На карте
 в Бунтаре Дмитрия Давыдова, 10 мин. пешком в Улица Старокачаловская, 10 мин. пешком
 в Ленинский, 25 мин. пешком
 в Верхнее шоссе, 2 км от МКАД в Северное Бутово, 2 км от МКАД

В избранное Показать фото



3 фото

Площадь: 18 м² Парковка: Открытая Тип: Машинное место

Сдается машинное место 18 кв.м на 2 этаже парковки в ЖК "Синия Птица". Удобный шаговой доступности выезд по пропускной, автоматизированная система видеонаблюдения, круглосуточная охрана, на территории район детсады, автосервис, шиномонтаж.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы с помощью объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	4 000 руб/мес.	Срок аренды	Длительный
Ставка	2 667 руб за м²/год	Минимальный срок аренды	3 мес.

4 000 руб/мес. 2 667 руб за м² в год
 ID 367433
 +7 916 122-49-52
 Показать фото, видео или объявление в ЦИАН. И удалить объявление после сделки

Возле центра ЛОФТС
 Просторное коммерческое помещение 14 м²
 2 этаж, 2 км от Выховатского
 ЛОФТС
 Показать описание на детальной карте Яндекс

Просторный торговый центр
 Бизнесовый район
 Отлично подходит для розничной торговли, ул. 127 км МКАД, Ленинский район, м. ТТК
 Москва • ТТК
 Тел.: +7 916 204 78 68
 Показать описание на детальной карте Яндекс

ЛОФТ - офис в центре ВД
 Просторное и уютное офисное помещение, ул. 127 км МКАД, Ленинский район, м. ТТК, станция метро ТТК, в пешей доступности от метро
 ТТК, м. ТТК
 Тел.: +7 916 122 49 52
 Показать описание на детальной карте Яндекс

В избранное (0) Описание На карте Выложить объявление

Машинное место, 18 м²

4 000 руб/мес. 2 667 руб за м² в год
 ID 367433
 +7 916 122-49-52
 Показать фото, видео или объявление в ЦИАН. И удалить объявление после сделки

Возле центра ЛОФТС
 Просторное коммерческое помещение 14 м²
 2 этаж, 2 км от Выховатского
 ЛОФТС
 Показать описание на детальной карте Яндекс

Просторный торговый центр
 Бизнесовый район
 Отлично подходит для розничной торговли, ул. 127 км МКАД, Ленинский район, м. ТТК
 Москва • ТТК
 Тел.: +7 916 204 78 68
 Показать описание на детальной карте Яндекс

ЛОФТ - офис в центре ВД
 Просторное и уютное офисное помещение, ул. 127 км МКАД, Ленинский район, м. ТТК, в пешей доступности от метро
 ТТК, м. ТТК
 Тел.: +7 916 122 49 52
 Показать описание на детальной карте Яндекс

Тип здания: -

Условно новое Новостройка

Статус: Собственность

Парковка: Открытая

Инфраструктура

- ✓ Видеонаблюдение
- ✓ Парковка открытая
- ✓ Автоматизированная система видеонаблюдения
- ✓ Выезд по пропускной
- ✓ Шиномонтаж
- ✓ Автосервис
- ✓ Автозаправка

О здании

Общая площадь: 18 м²

Технические характеристики

- ✓ Отопление
- ✓ Электричество
- ✓ Водоснабжение
- ✓ Паркинг
- ✓ Сет
- ✓ Система пожаротушения

Москва ЮЗАО ул. Северное Бутово Старобитцевская ул. 1
 в Бунтаре Дмитрия Давыдова, 10 мин. пешком в Улица Старокачаловская, 10 мин. пешком
 в Ленинский, 25 мин. пешком
 в Верхнее шоссе, 2 км от МКАД в Северное Бутово, 2 км от МКАД

На карте Показать Показать детали



<https://www.cian.ru/rent/commercial/194339383/>

История объявлений Поиск по карте Оценка объектов История Выбранные объекты

ЦИАН Архив Продажи Новостройки Коммерческая Ипотека Поиск

Бизнес-центры Торговые центры Общественные центры

Недвижимость в Москве Коммерческая Архив недвижимости в Москве Выкупленные объекты Сделанные объекты в Москве Южная Бульвары Ипотека Бизнес-центры в Москве

19 апр 2018 10 объявлений 2 из 10

Машинное место, 21,2 м²

Москва ЮЗАО р-н Южное Бутово, аллея Бульварная 9 на карте
 в Бульварная аллея 4 мин пешком в Улица Горькова 19 мин пешком
 в Бульвар Адмирала Ушакова 10 мин пешком
 в Варшавское шоссе 10 км от МКАД в Сиверопольское шоссе 10 км от МКАД

Узнать больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 903 128-66-11

Площадь 21,2 м² Парковка Многоуровневая Тип Машинное место

Узнать больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 903 128-66-11

www.cian.ru/rent/commercial/194339383/

www.cian.ru/rent/commercial/194339383/

Площадь 21,2 м² Парковка Многоуровневая Тип Машинное место

Узнать больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 903 128-66-11

Условия сделки

Условие сделки	Цена	Срок аренды	Депозитный
Цена	6 000 руб/мес.		
Срок	3 297 руб за м ² /год.	Минимальный срок аренды	-
Общественный порядок	-	Арендная комиссия	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость порогов	-
Включенные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Подготовка	1 месяц		
Тип аренды	-		

Узнать больше Показать фото

Статус: Собственность

Парковка: Многоуровневая

Инфраструктура

- Видеонаблюдение
- Круглосуточная охрана
- Автоматические ворота
- Въезд по пропускам
- Автопарковка

О здании

Общая площадь: 21,2 м²

Технические характеристики

- Электричество
- Паркинг
- Свет
- Система пожаротушения

Москва ЮЗАО, р-н Южное Бутово, аллея Бульварная 9
 в Бульварная аллея 4 мин пешком в Улица Горькова 19 мин пешком
 в Бульвар Адмирала Ушакова 10 мин пешком
 в Варшавское шоссе 10 км от МКАД в Сиверопольское шоссе 10 км от МКАД

6 000 руб/мес. 3 297 руб за м² в год.

Узнать больше

Узнать больше

Узнать больше

<https://www.cian.ru/rent/commercial/194949264/>

The image shows two screenshots of a real estate listing on the website cian.ru. The top screenshot is a mobile view of the listing for a 'Бокс, 18 м²' (Box, 18 m²) located in Moscow. The listing includes a main photo of the interior, a price of 6,500 RUB per month, and contact information for the agent (+7 926 137-19-09). The bottom screenshot is a desktop view of the same listing, showing a detailed 'Условия сделки' (Deal conditions) section with a table of terms, a 'Технические характеристики' (Technical characteristics) section, and a map of the location.

Бокс, 18 м²
Москва ЮАО, р-н Черёмушки Южная Вавиловский ш. 152х18 на карте
м. Акимово 13 мин. пешком м. Улица Академика Янгеля 17 мин. пешком
м. Лосарькова 17 мин. пешком

6 500 Р/мес.
4 234 м² в год
Связаться со специалистом
Включены коммунальные платежи, эксплуатационная плата, факт оплаты

ID 14405089
+7 926 137-19-09
Пожалуйста, сообщите, что вы видели объявление на сайте 17 января 2018 года в 14:05

Укажите условия
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления
[Позвонить владельцу](#)

Условия сделки
Цена 6 500 руб/мес. Срок аренды Срок аренды Длительный
Сумма 4 234 руб/год Начисление 6 раз в квартал 6 мес.
Обеспечительный платеж - Арендатор оплачивает -
Коммунальные платежи Включены Стоимость аренды -
Восстановительные расходы Включены Ключи от объекта -
Предоплата 1 месяц
Получатель -

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

Тип бокса Металлический
Статус Собственность
Парковка Многоуровневая

Инфраструктура
Видеонаблюдение Круглосуточная охрана Автоматический сортир
Выезд по пропускам Цифровой замок Автоподъезд
Автомойка

Одним
ИЗМЕНЕ ТСК ИЗОБИТ

Технические характеристики
Электростанция Паркинг Сеть

Москва ЮАО, р-н Черёмушки Южная Вавиловский ш. 152х18
м. Акимово 13 мин. пешком м. Улица Академика Янгеля 17 мин. пешком
м. Лосарькова 17 мин. пешком

На карте Спутник Панорама

[Жан](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/193542120/>

Гараж, 17 м²
 Москва ЮЗАО, ул Южное Бутово, Бутовская ул., 23
 м. Южная Бутовская 14 мин. пешком м. Бутово-Архангельская 15 мин. пешком
 м. Улица Скобелевская 23 мин. пешком м. Выховское шоссе, 7 мин от МКАД, м. Северное Бутово шоссе, 7 мин от МКАД

8 000 Р/мес.
 3 840 Р за м² в год

Сергей Корольков
 3 лет опыта
 4 объектов
+7 916 529-57-36
 Подробнее о работе агента вы можете узнать на сайте ЦИАН. Ищите работу по-новому

Укажите бизнес
 Задайте информацию вас интересуют услуги

Услуги сделки	Цена	Единица измерения	Детализация
Сдача	8 000 Р/мес.	Единица измерения	Детализация
Стены	3 840 Р за м² в год	Условно-нормативная	3 мес.
Оборудование/вспомог.	-	Полная комплектация	-
Коммунальные платежи	-	Средняя норма	-
Вспомогательные расходы	-	Включены в стоимость	-
Разрешения	2 месяца	-	-

17 м²
 Многоуровневый Гараж

Сдается в аренду бизнес 17 м² на втором этаже многоуровневого подземного паркинга Лавин частный, сданы с полным оборудованием водопровод, канализация, вентиляция, кондиционирование, видеонаблюдение, охрана. Собственность о собственности. Планировка деловая-офисная.

Укажите бизнес
 Задайте информацию вас интересуют услуги

Услуги сделки

Услуги сделки	Цена	Единица измерения	Детализация
Сдача	8 000 Р/мес.	Единица измерения	Детализация
Стены	3 840 Р за м² в год	Условно-нормативная	3 мес.
Оборудование/вспомог.	-	Полная комплектация	-
Коммунальные платежи	-	Средняя норма	-
Вспомогательные расходы	-	Включены в стоимость	-
Разрешения	2 месяца	-	-

Описание На карте Избранное

Информация об объекте: 1 этаж

Укажите бизнес **Пополнить**

Тип объекта: Бизнес-центр
Статус: Собственность

Парковка: Многоуровневая

Инфраструктура:
 м. Выховское шоссе м. Крестовый бульвар м. Видный по плану
 м. Шинников м. Автозавод м. Автопарк

О здании:
 Общая площадь: 17 м²

Технические характеристики:
 Электричество Парковка Сеть Система пожаротушения

Москва ЮЗАО, ул Южное Бутово, Бутовская ул., 23
 м. Южная Бутовская 14 мин. пешком м. Бутово-Архангельская 15 мин. пешком
 м. Улица Скобелевская 23 мин. пешком м. Выховское шоссе, 7 мин от МКАД, м. Северное Бутово шоссе, 7 мин от МКАД

На карте **План** **Планы зданий**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/194555586/>

Ваша история | Популярные центры | Сделанные объявления

Подмосковье > Москва > Юго-восточный > Юго-восточный район > Восточная часть > Северо-восточная часть > ЮВАО > Северное Бутово > улица Бульвар Дмитрия Донского > Северо-восточная часть

№194555586 | 14 просмотров | 0 комментариев

Гараж, 18 м²

Москва ЮВАО р-н Северное Бутово, Северо-восточная ул. 10 | Новострой
14 Бульвар Дмитрия Донского 18 мин пешком | 14 Автофер 17 мин пешком
14 Улица Старокачаловская 17 мин пешком
14 Восточная часть 2 км от МКАД | 14 Северо-восточная часть 2 км от МКАД

✎ Выбрана | ✎ Показать



0, 3 фото

Площадь: 18 м² | Парковка: Многоуровневая | Тип: Гараж

ГЭС "ГАР" За отдельный ключик же 3х4 метра ЗАЕЗД ПРЯМОЙ БЕЗ СПИНАЛИ! Если порт, то по существу не "чу-ахити спина"

Посмотреть больше
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявлению.

Позвонить владельцу

Условия сделки

Цена	9 000 ₽/мес.	Срок аренды	Договорный
Срок	4 000 в м²/год	Максимальный срок аренды	12 мес.
Объем коммунальных платежей		Включены коммунальные платежи	

9 000 ₽/мес. +
4 000 в м²/год
✎ Сдается за отдельный ключик
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Без комиссии

ID 16642132
+7 926 277-39-69
Позвоните владельцу объявления или напишите ему сообщение
Сделайте объявление платным

Начать сделку

www.cian.ru/rent/commercial/194555586/

Ваша история | Сделанные объявления | Популярные центры | Сделанные объявления

Гараж, 18 м²

Москва ЮВАО р-н Северное Бутово, Северо-восточная ул. 10 | Новострой
14 Бульвар Дмитрия Донского 18 мин пешком | 14 Автофер 17 мин пешком
14 Улица Старокачаловская 17 мин пешком
14 Восточная часть 2 км от МКАД | 14 Северо-восточная часть 2 км от МКАД

✎ Выбрана | ✎ Показать

9 000 ₽/мес. +
4 000 в м²/год
✎ Сдается за отдельный ключик
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Без комиссии

ID 16642132
+7 926 277-39-69
Позвоните владельцу объявления или напишите ему сообщение
Сделайте объявление платным

Начать сделку

Информация об объявлении

Площадь: 18 м²
Тип: Гараж
Парковка: Многоуровневая

Инфраструктура

- Выборное/подземное
- Круглосуточная охрана
- Выезд на платон

Оддены

Наличие ГЭС: АРН

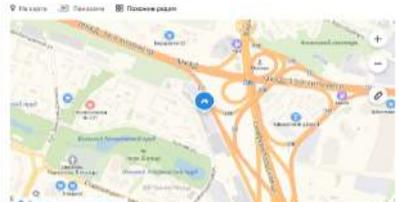
Пополнение характеристик

- Электричество
- Паркинг
- Свет

Система пожаротушения

Москва ЮВАО р-н Северное Бутово, Северо-восточная ул. 10
14 Бульвар Дмитрия Донского 18 мин пешком | 14 Автофер 17 мин пешком
14 Улица Старокачаловская 17 мин пешком
14 Восточная часть 2 км от МКАД | 14 Северо-восточная часть 2 км от МКАД

0, 3 фото | Показать | Показать рядом



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«17» ноября 2016г.

№852

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

КУРТЕЕВ АНТОН ВЛАДИМИРОВИЧ

Кировская область, Зуевский р-он, пос. Косино
Паспорт 33 10 №043975, выдан ТП УФМС России по Кировской области
в Зуевском районе 05.05.2011г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 17.11.2016г.

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНарский пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagatny prered, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/ 1301678645
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса « 24 » ноября 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Куртеев Антон Владимирович. Дата рождения: 09.04.1991г. Адрес по месту регистрации: г.Киров, ул.Красноармейская, д.4, кв.24; Адрес фактического проживания: г.Москва, Алтуфьевское шоссе, д.62а, кв.57 Паспорт: 3310 043975, выдан: 05.05.2011г., кем ТП УФМС РОССИИ ПО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗУЕВСКОМ РАЙОНЕ Член СРО оценщиков: НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ» E-mail: kurteev_anton@mail.ru тел. 8-922-925-99-49	
Представитель страховщика:	ООО «Галерея Страхования»	Код 20113536

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.11.2017г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.11.2018г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 27 ноября 2017 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	6.000 (Шесть тысяч) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 29.11.2013г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010801-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Куртееву Антону Владимировичу

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013019-2 « 07 » июня 20 18 г.

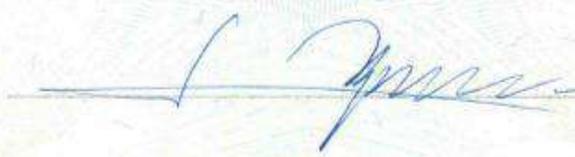
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Куртесву Антону Владимировичу

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

от « 07 » июня 20 18 г. № 70

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 21 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny prosad, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1382676264
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710645520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «25» мая 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО «РУСФИНИВЕСТ» Юридический адрес: 107023, г. Москва, Мажоран пер., д. 14, стр. 8-9, пом. 9201 ОГРН 1117746261126; ИНН 7720714280; E-mail info@oocenimyye.com; тел. 8-495-135-15-00 р/с 40702810638000110644 банка ПАО СБЕРБАНК в г. Москве; БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.06.2018 г. по 24 часа 00 минут 06.06.2019 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 07.06.2016 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	29 000,00 (двадцать девять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1382676264 от 25.05.2018 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Дудина Елена Сергеевна
	Код: 17401782

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



/ Генеральный директор



/ Аидеррайтер Центра обслуживания
Идишвили И. Д.