



## ОТЧЕТ № 010-002357/17-133П

### *Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества*

<i>Объект оценки</i>	<i>59 машиномест в объекте гаражного назначения общей площадью 851,2 кв. м</i>
<i>Адрес объекта оценки</i>	<i>г. Москва, ул. Беломорская, д. 20, строен. 3</i>
<i>Дата оценки</i>	<i>«26» мая 2017 г.</i>
<i>Дата составления отчета</i>	<i>«26» июня 2017 г.</i>
<i>Заказчик</i>	<i>Государственное унитарное предприятие города Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы»</i>

## Часть 1 «Общие сведения»

### 1.1 Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание		
Номер Отчета об оценке	Отчет № 010-002357/17-133П		
Основание для проведения оценки объекта оценки	Заявка на оценку № 17-133П от 23.05.2017 г. к Договору оказания услуг по оценке №010-002357-15 от 08.05.2015 г.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	59 машиномест в объекте гаражного назначения общей площадью 851,2 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Беломорская, д. 20, строен. 3		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Объект недвижимости принадлежит на правах собственности г. Москве; на правах хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства»		
Вид стоимости	Рыночная стоимость и/или иные виды стоимости		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений. Результат оценки не может быть использован по иному назначению.		
Дата оценки	«26» мая 2017 г.		
Дата осмотра <sup>1</sup>	«21» мая 2015 г.		
Срок проведения оценки	«26» мая 2017 г. – «26» июня 2017 г.		
Дата составления Отчета	«26» июня 2017 г.		
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Доллар США – 56,0701 руб.		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС</b>			
В рамках затратного подхода	Не применялся		
В рамках доходного подхода	Не применялся		
В рамках сравнительного подхода	45 408 000		
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом округлений</b>			
<b>Наименование</b>	<b>с учетом НДС</b>	<b>без учета НДС</b>	
Рыночная стоимость, руб.	45 408 000	38 482 000	
<b>В том числе:</b>			
<b>Наименование</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>с учетом НДС, руб.</b>	<b>без учета НДС, руб.</b>
подвал, помещение I, комната 1 - машиноместо 1	19,9	1 021 000	865 000
подвал, помещение I, комната 2 - машиноместо 2	20,2	1 023 000	867 000
подвал, помещение I, комната 3 - машиноместо 3	13,6	756 000	641 000
подвал, помещение I, комната 4 - машиноместо 4	14,3	795 000	674 000
подвал, помещение I, комната 5 - машиноместо 5	14,2	789 000	669 000
подвал, помещение I, комната 6 - машиноместо 6	13,4	745 000	631 000
подвал, помещение I, комната 7 - машиноместо 7	15,3	851 000	721 000
подвал, помещение I, комната 8 - машиноместо 8	14,3	795 000	674 000
подвал, помещение I, комната 9 - машиноместо 9	13,3	739 000	626 000
подвал, помещение I, комната 10 - машиноместо 10	15,2	845 000	716 000
подвал, помещение I, комната 11 - машиноместо 11	14,7	817 000	692 000
подвал, помещение I, комната 12 - машиноместо 12	15,8	878 000	744 000
подвал, помещение I, комната 13 - машиноместо 13	18,1	1 002 000	849 000

1 см. п. 1.4



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2. Тел. 8 (499) 322-06-22

Наименование	Описание		
подвал, помещение I, комната 14 - машиноместо 14	14	778 000	659 000
подвал, помещение I, комната 15 - машиноместо 15	14,4	800 000	678 000
подвал, помещение I, комната 16 - машиноместо 16	14,3	795 000	674 000
подвал, помещение I, комната 17 - машиноместо 17	14,4	800 000	678 000
подвал, помещение I, комната 18 - машиноместо 18	14,3	795 000	674 000
подвал, помещение I, комната 19 - машиноместо 19	14,3	795 000	674 000
подвал, помещение I, комната 20 - машиноместо 20	13,9	773 000	655 000
подвал, помещение I, комната 21 - машиноместо 21	14,4	800 000	678 000
подвал, помещение I, комната 22 - машиноместо 22	14,4	800 000	678 000
подвал, помещение I, комната 23 - машиноместо 23	14,4	800 000	678 000
подвал, помещение I, комната 24 - машиноместо 24	13,5	750 000	636 000
подвал, помещение I, комната 25 - машиноместо 25	14,9	828 000	702 000
подвал, помещение I, комната 26 - машиноместо 26	13,9	773 000	655 000
подвал, помещение I, комната 27 - машиноместо 27	15,3	851 000	721 000
подвал, помещение I, комната 28 - машиноместо 28	12,1	713 000	604 000
подвал, помещение I, комната 29 - машиноместо 29	14,5	806 000	683 000
подвал, помещение I, комната 30 - машиноместо 30	12,8	722 000	612 000
подвал, помещение I, комната 31 - машиноместо 31	15,6	867 000	735 000
подвал, помещение I, комната 32 - машиноместо 32	14,9	828 000	702 000
подвал, помещение I, комната 33 - машиноместо 33	14,6	812 000	688 000
подвал, помещение I, комната 34 - машиноместо 34	14,4	800 000	678 000
подвал, помещение I, комната 35 - машиноместо 35	14,5	806 000	683 000
подвал, помещение I, комната 36 - машиноместо 36	15	834 000	707 000
подвал, помещение I, комната 37 - машиноместо 37	14,7	817 000	692 000
подвал, помещение I, комната 38 - машиноместо 38	14,4	800 000	678 000
подвал, помещение I, комната 39 - машиноместо 39	14,5	806 000	683 000
подвал, помещение I, комната 40 - машиноместо 40	14,4	800 000	678 000
подвал, помещение I, комната 41 - машиноместо 41	14,4	800 000	678 000
подвал, помещение I, комната 42 - машиноместо 42	13,6	756 000	641 000
подвал, помещение I, комната 43 - машиноместо 43	13,6	605 000	513 000
подвал, помещение I, комната 44 - машиноместо 44	13,8	614 000	520 000
подвал, помещение I, комната 45 - машиноместо 45	14,4	640 000	542 000
подвал, помещение I, комната 46 - машиноместо 46	14,7	654 000	554 000
подвал, помещение I, комната 47 - машиноместо 47	14,7	654 000	554 000



Наименование	Описание		
подвал, помещение I, комната 48 - машиноместо 48	14,8	658 000	558 000
подвал, помещение I, комната 49 - машиноместо 49	14	623 000	528 000
подвал, помещение I, комната 50 - машиноместо 50	14	623 000	528 000
подвал, помещение I, комната 51 - машиноместо 51	14,2	632 000	536 000
подвал, помещение I, комната 52 - машиноместо 52	12,7	578 000	490 000
подвал, помещение I, комната 53 - машиноместо 53	15	667 000	565 000
подвал, помещение I, комната 54 - машиноместо 54	13,3	591 000	501 000
подвал, помещение I, комната 55 - машиноместо 55	14	778 000	659 000
подвал, помещение I, комната 56 - машиноместо 56	14,4	800 000	678 000
подвал, помещение I, комната 57 - машиноместо 57	12,3	720 000	610 000
подвал, помещение I, комната 58 - машиноместо 58	11,7	689 000	584 000
подвал, помещение I, комната 59 - машиноместо 59	12,5	721 000	611 000

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «26» мая 2017 г., с учетом округлений и допущений составляет:

**45 408 000 (Сорок пять миллионов четыреста восемь тысяч) рублей с учетом НДС**

**38 482 000 (Тридцать восемь миллионов четыреста восемьдесят две тысячи) рублей без учета НДС**

Генеральный директор  
ООО «АБН-Консалт»

Кудрин А.А.

Оценщик

Коваленко А.Н.



## 1.2 Задание на оценку

На основании Задания на оценку №17-133П от 23.05.2017 г. к Договору оказания услуг по оценке №010-002357-15 от 08.05.2015 г. Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 2. Общая характеристика Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	59 машиномест в объекте гаражного назначения общей площадью 851,2 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Беломорская, д. 20, строен. 3
Состав объекта оценки	Согласно прилагаемым документам – см. Приложение 2
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:</b>	
Адрес	г. Москва, ул. Беломорская, д. 20, строен. 3
Тип здания, в котором расположен оцениваемый объект	Подземный паркинг
Этаж расположения оцениваемых машиномест	Подвал
Номер на поэтажном плане	Согласно прилагаемым документам – см. Приложение 2
Количество оцениваемых машиномест	59
Общая площадь, кв. м	851,2
Имущественные права на объект оценки	Объект недвижимости принадлежит на правах собственности г. Москве; на правах хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства»
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Существующие ограничения (обременения) не зарегистрированы <sup>2</sup>
Состояние оцениваемого объекта	Рабочее
Назначение объекта	Гаражное
Текущее использование	Машиноместа
Балансовая стоимость <sup>3</sup>	19860124,56 руб.

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 3. Основные положения

Наименование	Описание
Объект оценки	59 машиномест в объекте гаражного назначения общей площадью 851,2 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Беломорская, д. 20, строен. 3
Инвентаризационная стоимость, руб.	Сведений нет
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы. <sup>4</sup>
Вид стоимости	Рыночная стоимость и/или иные виды стоимости
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений. Результат оценки не может быть использован по иному назначению.
Дата оценки	«26» мая 2017 г.
Дата осмотра <sup>5</sup>	«21» мая 2015 г.

<sup>2</sup> Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком (см. Приложение 2)

<sup>3</sup> Источник информации: Справка об остаточной балансовой стоимости машиномест в объектах гаражного назначения по состоянию на 30.04.2017 г.

<sup>4</sup> Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком (см. Приложение 2)



## Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>9</sup>

Табл. 9. Общая характеристика оцениваемого помещения и здания, в котором оно расположено

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
<b>Качество прав и экономические характеристики</b>		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности/ Хозяйственное ведение	Заявка на оценку №17-133П от 23.05.2017 г.
Субъект права	Объект недвижимости принадлежит на правах хозяйственного ведения ГУП города Москвы «Дирекция гаражного строительства»	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы	
Назначение помещения	Гаражное	Данные визуального осмотра / документы, предоставленные Заказчиком
Текущее использование	Машиноместо	
Тип паркинга	Подземный паркинг	
Физический износ*	20%	
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Балансовая стоимость, руб.	19860124,56 руб.	Справка об остаточной балансовой стоимости по состоянию на 30.04.2017 г.
<b>Характеристики местоположения</b>		
Адрес	ул. Беломорская, д. 20, строен. 3	Заявка на оценку №17-133П от 23.05.2017 г.
Округ	САО	https://maps.yandex.ru/
Ценовая зона	Между ТТК и МКАД	
Район	Левобережный	Данные визуального осмотра
Окружающая застройка	Жилая	
<b>Физические характеристики</b>		
Общая площадь, кв. м	851,2	Заявка на оценку №17-133П от 05.06.2015 г.
Этаж расположения	Подвал	Документы, предоставленные Заказчиком
Количество оцениваемых машиномест	59	
В т. ч.		
подвал, помещение I, комната 1 - машиноместо 1	19,9	Документы, предоставленные Заказчиком
подвал, помещение I, комната 2 - машиноместо 2	20,2	
подвал, помещение I, комната 3 - машиноместо 3	13,6	
подвал, помещение I, комната 4 - машиноместо 4	14,3	
подвал, помещение I, комната 5 - машиноместо 5	14,2	
подвал, помещение I, комната 6 - машиноместо 6	13,4	
подвал, помещение I, комната 7 - машиноместо 7	15,3	
подвал, помещение I, комната 8 - машиноместо 8	14,3	
подвал, помещение I, комната 9 - машиноместо 9	13,3	
подвал, помещение I, комната 10 - машиноместо 10	15,2	
подвал, помещение I, комната 11 - машиноместо 11	14,7	
подвал, помещение I, комната 12 - машиноместо 12	15,8	
подвал, помещение I, комната 13 - машиноместо 13	18,1	
подвал, помещение I, комната 14 - машиноместо 14	14	

<sup>9</sup> Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
подвал, помещение I, комната 15 - машиноместо 15	14,4	
подвал, помещение I, комната 16 - машиноместо 16	14,3	
подвал, помещение I, комната 17 - машиноместо 17	14,4	
подвал, помещение I, комната 18 - машиноместо 18	14,3	
подвал, помещение I, комната 19 - машиноместо 19	14,3	
подвал, помещение I, комната 20 - машиноместо 20	13,9	
подвал, помещение I, комната 21 - машиноместо 21	14,4	
подвал, помещение I, комната 22 - машиноместо 22	14,4	
подвал, помещение I, комната 23 - машиноместо 23	14,4	
подвал, помещение I, комната 24 - машиноместо 24	13,5	
подвал, помещение I, комната 25 - машиноместо 25	14,9	
подвал, помещение I, комната 26 - машиноместо 26	13,9	
подвал, помещение I, комната 27 - машиноместо 27	15,3	
подвал, помещение I, комната 28 - машиноместо 28	12,1	
подвал, помещение I, комната 29 - машиноместо 29	14,5	
подвал, помещение I, комната 30 - машиноместо 30	12,8	
подвал, помещение I, комната 31 - машиноместо 31	15,6	
подвал, помещение I, комната 32 - машиноместо 32	14,9	
подвал, помещение I, комната 33 - машиноместо 33	14,6	
подвал, помещение I, комната 34 - машиноместо 34	14,4	
подвал, помещение I, комната 35 - машиноместо 35	14,5	
подвал, помещение I, комната 36 - машиноместо 36	15	
подвал, помещение I, комната 37 - машиноместо 37	14,7	
подвал, помещение I, комната 38 - машиноместо 38	14,4	
подвал, помещение I, комната 39 - машиноместо 39	14,5	
подвал, помещение I, комната 40 - машиноместо 40	14,4	
подвал, помещение I, комната 41 - машиноместо 41	14,4	
подвал, помещение I, комната 42 - машиноместо 42	13,6	
подвал, помещение I, комната 43 - машиноместо 43	13,6	
подвал, помещение I, комната 44 - машиноместо 44	13,8	
подвал, помещение I, комната 45- машиноместо 45	14,4	
подвал, помещение I, комната 46 - машиноместо 46	14,7	
подвал, помещение I, комната 47 - машиноместо 47	14,7	
подвал, помещение I, комната 48 - машиноместо 48	14,8	



Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации	
подвал, помещение I, комната 49 - машиноместо 49	14		
подвал, помещение I, комната 50 - машиноместо 50	14		
подвал, помещение I, комната 51 - машиноместо 51	14,2		
подвал, помещение I, комната 52 - машиноместо 52	12,7		
подвал, помещение I, комната 53 - машиноместо 53	15		
подвал, помещение I, комната 54 - машиноместо 54	13,3		
подвал, помещение I, комната 55 - машиноместо 55	14		
подвал, помещение I, комната 56 - машиноместо 56	14,4		
подвал, помещение I, комната 57 - машиноместо 57	12,3		
подвал, помещение I, комната 58 - машиноместо 58	11,7		
подвал, помещение I, комната 59 - машиноместо 59	12,5		
Тип машиноместа	м/м №43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51,52, 53, 54 - парные откатные (семейные) машиноместа		Данные визуального осмотра
Наличие отопления	Есть		
Степень технического обустройства	Системы в наличии - энергоснабжения, водоснабжения, канализации, отопление, внутренний пожарный водопровод, система спринклерного пожаротушения, пожарная сигнализация, оповещение, ливневая канализация, вентиляция, общеобменная вентиляция, дымоудаление		
Состояние отделки	Рабочее		
Дополнительная информация			

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком; визуальный осмотр

\*физический износ, в связи с отсутствием сведений о годе постройки здания, принят Оценщиком экспертно, на основании предоставленной информации Заказчиком, согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, на уровне 20%, что соответствует верхней границе диапазона по зданиям, находящимся в хорошем состоянии.

Табл. 10. Укрупненная оценка технического состояния зданий

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник информации: «Методика определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404





**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Не выявлены.

**Информация о текущем использовании объекта оценки**

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование оцениваемых объектов – машиноместа.

**Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

**Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

**Анализ обременений объекта оценки**

На основании предоставленной Заказчиком документации было выявлено, что ограничения (обременения) права не зарегистрированы (см. Приложение 2).

**2.3 Имущественные права на Объект оценки**

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки представляет собой машиноместа в объекте гаражного назначения, переданные Дирекции на праве хозяйственного ведения, общей площадью 851,2 кв. м, расположенные по адресу: ул. Беломорская, д. 20, строен. 3.

Согласно ст. 294 ГК РФ, государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ. Согласно ст. 295, права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении:

Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

На основании вышеперечисленного, расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, находящихся на праве хозяйственного ведения, производится из учета права собственности.