

далеко не все покупатели готовы приобрести такую опцию из-за ее высокой стоимости.

Сейчас средняя цена машиноместа в столице составляет около 1,2 млн рублей. Для сравнения, стоимость полной комплектации Hyundai Solaris – около 800 тыс. рублей. Получается, что парковочное место обойдется дороже самой машины.

Топ-5 элитных ЖК с самыми доступными по цене машиноместами

Название	Тип паркинга	Кол-во м/м в реализуемых корпусах	Стоимость м/м (млн руб.)	Стоимость кв. м (тыс. руб.)		Стоимость квартиры (млн руб.)	
				Min	Max	Min	Max
1 КД в Печатниковом	Подземный	24	от 2,45	700	700	71,26	129,5
2 КД на Добрынинском	Подземный	8	от 2,5	501,9	525,5	53,5	105,35
3 Royal House on Yauza	Подземный	270	от 2,77	364,6	650	21	113,17
4 «Суббота»	Подземный	514	2,8	272	420	11,22	74
5 «Воробьев Дом»	Подземный	285	от 2,8	355,4	640	21,69	118,89
6 NOVEL HOUSE	Подземный	24	от 3,23	764,6	1320,7	134,88	675,8

Источник: «Метриум Групп»

Топ-5 ЖК бизнес-класса с самыми доступными по цене машиноместами

Название	Тип паркинга	Кол-во м/м в реализуемых корпусах	Стоимость м/м (млн руб.)	Стоимость кв. м (тыс. руб.)		Стоимость квартиры (млн руб.)	
				Min	Max	Min	Max
1 V-House	Подземный	240	от 0,8	204,5	214,1	15,74	27
2 «Крылатский»	Подземный	1325	от 0,95	150	176,4	7,52	24,08
3 AFI Residence Paveletskaya	Подземный	415	от 1	149,6	269,8	8,7	25
4 «Адмирал-3»	Подземный	н/д	от 1	265	304	48,76	83,79
5 ЖК на Мельникова (6 корп.)	Подземный	222	от 1,1	199	234	9,79	57,5
6 «1147»	Подземный	1252	от 1,2	164	297	9,01	28,15
7 «Новоясеневский»	Подземный	1119	от 1,2	180	301,7	9,16	53,31

Источник: «Метриум Групп»

Топ-5 ЖК эконом- и комфорт-класса с самыми доступными по цене машиноместами

Название	Тип паркинга	Кол-во м/м в реализуемых корпусах	Стоимость м/м (млн руб.)	Стоимость кв. м (тыс. руб.)		Стоимость квартиры (млн руб.)	
				Min	Max	Min	Max
1 «Маршала Захарова, 7»	Подземный	580	от 0,31	142,4	179	4,53	13,79
2 «Life-Митинская Esopark»	Надземный	1173	от 0,38	146,2	217,7	6,7	17,76
3 «Ривер Парк» (1-я очередь)	Надземный	521	от 0,55	155,9	216	6,95	16
4 «Царицыно-2» (корп. 27, 28/29, 30, 31)	Подземный	884	от 0,6	119	150,5	4,96	15,91
5 МФК «Водный»	Подземный	1408	от 0,63	180	223	7,97	18,26

Источник: «Метриум Групп»

В зависимости от класса ЖК и его расположения, стоимость машиноместа может оказаться еще выше. Цены на парковочные места в столичных ЖК разнятся в разы, посчитали в ФСК "Лидер".

В надземных паркингах можно найти варианты как за 240 тыс. рублей, так и в 10 раз дороже - за 2,5 млн рублей. В подземных паркингах жилых комплексов Москвы комфорт-класса предложение варьируется от 400 тыс. до 6,65 млн рублей, что, кстати, сопоставимо с ценой однокомнатной квартиры.

Учитывая, что некоторые девелоперы продают с помощью ипотеки до 80% своего жилья, то неудивительно, что позволить себе сразу вторую крупную покупку может далеко не каждая семья. Купить одновременно машиноместо и квартиру в массовом сегменте может позволить себе не более 30-40% пользователей. В результате, основная волна спроса на машиноместа проявляется уже после заселения, когда вопрос о парковке превращается в реальную потребность.

В объекте эконом или комфорт-класса к сдаче могут быть проданы все квартиры, но при этом остаются нераспроданными от 30 до 70% машиномест. В то же время, чтобы избежать такой ситуации, девелоперы даже могут продавать машиноместа ниже себестоимости, отмечает вице-президент по девелопменту SDI Group Максим Каварьянц.

Рыночная стоимость машиноместа формируется исходя из инвестиционных расходов на его строительство/устройство, поясняет руководитель направления стратегии и маркетинга ГК "Инград" Анна Соколова.

"В подземных паркингах расходы на строительство машиноместа могут превышать расходы на строительство жилой недвижимости, поскольку обустройство подземного паркинга требует проведения масштабных геодезических и изыскательных работ, а также большего объема строительных материалов", - уточняет она.

Если говорить о том, как меняется предложение в зависимости от этажности, то в подземных паркингах самым дорогим считается самый высокий уровень. Самым востребованным являются -1 и -2 уровни, где машиноместа продаются с дополнительной наценкой 7-8%. В надземных паркингах ситуация противоположная, и 1 и 2 этажи наоборот самые дорогие, а верхние этажи наоборот продаются с дисконтом.

Строительство паркингов

По оценкам ФСК "Лидер" в январе общий объем предложения машиномест в жилых комплексах комфорт-класса Москвы составляет 43,5 тыс. единиц, из которых продано 12,8%.

Обеспеченность того или иного комплекса местами традиционно зависит от его класса и от локации. Традиционно небольшое количество машиномест закладывается в стандарт-классе, поскольку многие покупатели такого жилья предпочитают ездить на метро и не владеют личными авто. В таких проектах одно машиноместо приходится примерно на три квартиры.

В комфорт-классе соотношение примерно одно места на две квартиры, в бизнес-классе, как правило, закладывается пропорция один к одному. В премиальных проектах число машиномест еще больше и нередко соотношение составляет два парковочных места для жителей одной квартиры.

"В большинстве случаев строительство машиномест для застройщика это обременение, которое он обязан реализовать, чтобы проект соответствовал градостроительным нормативам. Из-за высокой себестоимости и значительной цены, этот продукт сложно назвать рентабельным и в действительности он востребован лишь в сегменте бизнес-класса и выше", - отмечает Ольга Тумайкина из ФСК "Лидер".

По словам эксперта, очень часто у машиномест очень высокие сроки экспозиции. Некоторые парковочные места находят своего покупателя лишь через три-пять лет после ввода ЖК в эксплуатацию. Единственный способ обеспечить хорошие продажи таких лотов – продавать их с повышенными скидками или на уровне себестоимости.

Машиноместа сложно отнести к рентабельным продуктам, соглашается вице-президент по девелопменту SDI Group Максим Каварьянц. "Исключением являются ситуации, когда количество квартир значительно превышает количество машиномест или комплекс значительно удален от остановок общественного транспорта, существует дефицит плоскостных парковок в квартале", - уточняет он.

В такой ситуации не удивительно, что в последнее несколько лет с рынка почти ушли покупатели, расценивающие парковочные места в качестве объекта для инвестирования. По словам коммерческого директора ФСК "Лидер" Ольги Тумайкиной, доля покупателей, приобретающих машиноместа, для последующей их сдачи в аренду и не превышает 5%.

Низкий интерес к такому вложению связан с его небольшой рентабельностью. Сдать машиноместа в лучшем случае можно будет за 5-10 тыс. рублей, при стоимости актива в более чем один миллион. В результате, такая инвестиция будет окупаться 20 лет; и это без учета коммунальных платежей на его обслуживание.

Единственный случай, когда такая стратегия может сработать, если речь идет о каком-то премиальном объекте, где у владельца одной из квартир сразу три или четыре машины и он готов, не торгуясь, арендовать еще два места под них. Целенаправленно найти такую ситуацию практически невозможно, скорее это будет разовой счастливой случайностью.

Источник: <https://realty.vesti.ru/gorod/mashinomesto-po-cene-kvartiry-skolko-mozhno-zarabotat-na-arende-parkovochного-mesta>;
<https://dmrealty.ru/rubrics/zakon-i-finansy/obzor-rynka-mashino-mest-v-stolichnyh-zhk/>

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Объект оценки – парковочные машиноместа и арендная плата за временное пользование и владение пользование парковочными машиноместами.

Таблица 8. Определение ценового диапазона (продажа), в котором может располагаться Объект оценки (парковочные машиноместа, расположенные в наземных и подземных многоуровневых паркингах)

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Уровень/эта ж расположен ия	Дата предложени я	Источник информации
1	Старобитцевская ул., д. 14	425 000	3	19.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_313596967
2	Старобитцевская ул., д. 14	400 000	4	27.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_936808576
3	Куликовская 18	400 000	5	29.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1018009414
4	бульвар Дмитрия Донского, 11к1	500 000	3	14.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1049060681
5	Куликовская 16	600 000	2	26.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_976636778

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Уровень/эта ж расположен ия	Дата предложени я	Источник информации
6	Куликовская 16	380 000	3	17.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1398290869
7	ул Изюмская 63	550 000	1	23.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1567915884
8	ул. Старобитцевская, 14	425 000	1	23.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1156978689
9	улица Поляны, 22	390 000	3	19.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1392131904
10	Бунинская аллея д 9	430 000	4	03.06.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_879876944
11	Бунинская аллея д 9	385 000	4	03.06.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_927716753
12	Чечерский проезд, 31	450 000	2	01.06.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1375403272
13	Чечерский проезд, 31	380 000	3	28.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1416984485
14	Куликовская улица, 16	290 000	6	25.04.2019	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/10590409
15	Куликовская улица, 16	435 000	6	23.05.2019	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/15186940
16	улица Грина, 42	370 000	4	24.05.2019	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/14791952
17	улица Грина, 42	700 000	1	22.05.2019	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/15142592
18	Старобитцевская улица, 1	700 000	1	24.05.2019	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/10138528
19	бульвар Дмитрия Донского, 21	720 000	1	14.05.2019	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/14901542
20	улица Адмирала Лазарева, 49	550 000	3	20.05.2019	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/15090799
21	Бунинская аллея, 9	400 000	4	15.05.2019	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/14345316
22	Бунинская аллея, 9	385 000	4	25.05.2019	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/14428043
23	Булатниковское с/пос, Бутово деревня, Бутово Парк жилой комплекс	850 000	подз	03.06.2019	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/210609899/
24	Щербинка, ул. 40 лет Октября, 3	650 000	подз	03.06.2019	https://www.cian.ru/sale/commercial/200394963/
25	Щербинка, ул. Барышевская Роща, 26а	530 000	подз	03.06.2019	https://www.cian.ru/sale/commercial/210135158/
		290 000 – 850 000	Диапазон цен продаж, руб. (без учета корректировок и скидки на торг)		

Источник: данные открытых источников

Таблица 9. Определение ценового диапазона (аренда), в котором может располагаться Объект оценки (парковочные машиноместа, расположенные в наземных и подземных многоуровневых паркингах)

№ п/п	Адрес	Ставка арендной платы, руб./мес.	Уровень/эта ж расположен ия	Дата предложени я	Источник информации
1	р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	4 000	2	25.05.2019	https://www.cian.ru/rent/commercial/194340835/
2	Старобитцевская улица, 14	3 000	4	10.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1134288024
3	Изюмская улица, 63	3 500	4	25.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1134288024

№ п/п	Адрес	Ставка арендной платы, руб./мес.	Уровень/эта ж расположен ия	Дата предложени я	Источник информации
					mashinomesta/mashinomesto_14_m_1521472085
4	бульвар Дмитрия Донского, 21	3 000	5	17.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1417336650
5	бульвар Дмитрия Донского, 21	3 000	5	21.05.2019	https://onreal.ru/moskva/arenda-mashinomesta/13905524
6	Куликовская улица, 18	2 500	5	12.05.2019	https://onreal.ru/moskva/arenda-mashinomesta/13562650
7	УЛИЦА ПОЛЯНЫ, 22	3 000	6	18.05.2019	https://onreal.ru/moskva/arenda-mashinomesta/13681324
8	ЧЕРНЕВСКАЯ УЛИЦА	4 500	3	21.05.2019	https://onreal.ru/moskva/arenda-mashinomesta/13918361
9	Куликовская улица, 18	2 500	5	29.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_999208513
10	ул Куликовская вл.7	3 000	4	23.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1075466436
11	ул Изюмская, 63	3 900	3	22.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_891264107
12	Старобитцевская ул., 1	5 000	2	06.05.2019	https://www.cian.ru/rent/commercial/200672200/
13	УЛИЦА АДМИРАЛА ЛАЗАРЕВА, 49	3 800	2	03.06.2019	https://onreal.ru/moskva/arenda-mashinomesta/15693137
14	Старокрымская ул., 15к2	6 000	подз	17.05.2019	https://www.cian.ru/rent/commercial/198381873/
15	Старокрымская ул., 15к1	6 000	подз	06.05.2019	https://www.cian.ru/rent/commercial/174658802/
16	Булатниковское с/пос, Бутово деревня, Бутово Парк жилой комплекс, 15	6 000	подз	26.04.2019	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/206286659/
		2 500 – 6 000	Диапазон ставок аренды, руб./мес. (без учета корректировок и скидки на торг)		

Источник: данные открытых источников

8.4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки

Ценообразующие факторы – это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены. Все многообразие ценообразующих факторов, как показывает экономическая практика, можно разделить на три группы:

- базовые (неконъюнктурные);
- конъюнктурные;
- регулирующие, связанные с государственной политикой.

Базовые (неконъюнктурные) факторы предопределяют относительно высокую стабильность развития ценовых показателей. Действие этой группы факторов различно на рынках разных типов. Так, в условиях товарного рынка неконъюнктурные факторы считаются внутрипроизводственными, затратными, стоимостными, поскольку движение цен под воздействием лишь этих факторов однонаправлено с движением затрат.

Действие *конъюнктурных факторов* объясняется изменчивостью рынка и зависит от политических условий, влияния моды, предпочтений потребителя и др.

Регулирующие факторы проявляются тем очевиднее, чем активнее вмешательство государства в экономику. Ценовые ограничения со стороны государства могут носить рекомендательный или жесткий административный характер.

По мере развития рынка, все большего насыщения его товарами и услугами возрастает роль конъюнктурных факторов. В настоящее время существуют типы рынков и группы благ, применительно к которым называют только конъюнктурные факторы, например, земля и ценные бумаги.

Таблица 10. Ценообразующие факторы объекта оценки, влияющие на стоимость

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Интервал значений
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	От объема передаваемых прав зависит полнота права распоряжения объектом	40%...0%
	Аренда		В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до 100%
	Ограничения (обременения) этих прав		
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	В зависимости от условий финансирования стоимость объекта может изменяться как в большую, так и в меньшую сторону	30%...0%
	Условия кредитования		
	Отсрочки платежа		
	Бартерные сделки и пр.		
Условия продажи	Типичные условия	Условия продажи напрямую влияют на конечную стоимость. Так, аффилированные сделки, зачастую, могут производиться со значительным дисконтом	20%...0%
	Нетипичные условия		
	Сделка между аффилированными лицами		
	Иные условия		
Условия рынка	Изменения цен за период между датами сделки и оценки	Данные характеристики продиктованы рынком и имеют тесную связь с макроэкономической ситуацией	20%...0%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
	Скидки к ценам предложений		
	Иные условия		
Транспортная доступность	Плохая	Доступность недвижимости личным и общественным транспортом существенно влияет на стоимость	50%...0%. Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Средняя		
	Хорошая		
Местоположение объекта	Глобальное (близость к транспортным узлам, удаленность от метро, окружение, престижность района и пр.)	Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта. Глобальное местоположение имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения	50%...0%
	Локальное (расположение внутри района или здания, этаж, вид из окон, красная линия, отдельный вход, проходимость места и пр.)		
Назначение	Производственное/ складское	Назначение объекта влияет на его доходность. Зачастую для отдельных видов деятельности требуются дополнительные разрешения	50%...0%
	Офисное		
	Торговое		
	Иное		
Общая площадь объекта	Сверхмалая	Влияет на потенциальные возможности развития бизнеса. В большинстве случаев наблюдается обратная зависимость стоимости от площади	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.
	Малая		
	Средняя		
	Крупная		
Наличие инженерных коммуникаций	Газоснабжение	Объекты недвижимости со всеми подведенными коммуникациями ценятся значительно дороже своих аналогов без коммуникаций.	30%...0%
	Электроснабжение		
	Теплоснабжение / кондиционирование		
	Водоснабжение		
	Канализация		
Техническое состояние	Аварийное	Влияет на объем	80%...0%

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Интервал значений
	Требуется ремонта	дополнительных инвестиций, необходимых для приведения объекта к состоянию, пригодному к эксплуатации (в зависимости от качества и вида отделки)	
	Удовлетворительное		
	Хорошее		
	Отличное / после ремонта		
Экономические характеристики	Уровень операционных расходов	Влияет на величину ставки арендной платы за объект недвижимости	30%...0%
	Условия аренды		
	Состав арендаторов		
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Например, наличие дополнительных улучшений: сейфовые ячейки, кассовые узлы, депозитарии, встроенные холодильники и пр.	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу.	Размер корректировки зависит от состава встроенного оборудования и может составлять от 0 до 50%.
Другие элементы (характеристики), влияющие на стоимость	Обычно это характеристики, присущие конкретному назначению объекта, ведущие к его удорожанию или снижению		30%...0%

Анализ открытых источников информации, в т.ч. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, 2018г.; Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов/ Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова; науч.рук. и общ.ред. Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород, 2018г.

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки

Оценщиком был установлен наиболее близкий доверительный интервал и доверительная величина стоимости:

- цен предложений аналогичных объектов, в котором может располагаться объект оценки (парковочные машиноместа, расположенные в наземных и подземных многоуровневых паркингах, расположенные в районах Бутово (Северное и Южное), без учета корректировки на уторгование, которые выглядят следующим образом:

290 000 – 850 000 руб./машиноместо (без учета НДС);

- ставок аренды аналогичных объектов, в котором может располагаться объект оценки (парковочные машиноместа, расположенные в наземных и подземных многоуровневых паркингах, расположенные в районах Бутово (Северное и Южное), без учета корректировки на уторгование, которые выглядят следующим образом:

2 500 – 6 000 руб./мес. (без учета НДС).

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту НЭИ) определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- физическая возможность - рассмотрение физически реальных для данного объекта недвижимости способов использования;
- экономическая оправданность - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- максимальная эффективность - выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Юридическая правомочность

Согласно представленным документам, а именно записям ЕГРН на парковочные машиноместа, установлено, что нежилые помещения, входящие в состав объекта оценки, являются собственностью. В соответствии с Экспликацией помещений и техническими паспортами, объекты недвижимости могут использоваться главным образом под коммерческие цели.

Исходя из приведенного выше, Оценщиком сделан вывод, что юридически разрешенным вариантом является продажа/сдача в аренду в качестве коммерческой недвижимости.

Физическая осуществимость

Объекты недвижимости в составе Объекта оценки, представляют собой нежилые встроенные помещения, в связи с чем, на дату оценки не представляется возможным их снос или изменение объемно-планировочных характеристик.

При определении общего физического состояния Оценщик руководствовался данными визуального осмотра и величиной физического износа. Исходя из приведенного выше установлено что объекты находятся в рабочем состоянии, не требует проведения ремонтно-реставрационных работ.

Таким образом, объекты недвижимости в составе Объекта оценки, на дату оценки не требуют реставрации для дальнейшей эффективной эксплуатации, сдача в аренду под коммерческие цели является единственным допустимым вариантом согласно предоставленным документам и визуальному осмотру.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход. В настоящее время, ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид использования объекта недвижимости: в качестве коммерческой недвижимости и в последствии сдача в аренду. Приспособление, отличное от текущего использования, не является экономически целесообразным.

Максимальная экономическая эффективность

Максимальная эффективность подразумевает достижение максимальной стоимости объекта недвижимости, либо обеспечение максимальной прибыли собственника от пользования объектом.

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Согласно местоположению Объекта недвижимости (поблизости от жилых кварталов), максимальную доходность недвижимости обеспечит использование в качестве объекта коммерческого назначения (парковочное машиноместо).

Согласно Заданию на оценку, цель использования объекта недвижимости – для сдачи имущества в аренду, для заключения договора купли продажи, в свою очередь полностью соответствует критерию максимальной эффективности.

Вывод: проведенный Оценщиком анализ наиболее эффективного использования позволяет утверждать, что наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является продажа/предоставление его во временное владение и пользование в качестве коммерческой недвижимости (парковочное машиноместо). Оценщик не предполагает иных вариантов использования, отличных от текущего законодательно допустимого использования.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Определение стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Отсюда следует, что данный подход основан на принципе замещения. Другими словами, подход опирается на предположение, что разумный арендатор за выставленный в аренду объект заплатит сумму не больше той, за которую можно арендовать аналогичный по качеству и пригодности объект.

10.1.1 Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки/права пользования на условиях аренды объектом недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа предложений по продаже/сдаче в аренду объектов недвижимости с применением количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки³.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения ставки аренды (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют ставку аренды объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных арендных ставок сравниваемых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной арендной ставки в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной арендной

³ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

ставки сравнимого объекта либо объекта, по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды объектом недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа предложений по продаже/сдаче в аренду объектов недвижимости с применением количественных корректировок.

10.1.2 Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта аренды, а также доступность информации для определения величины арендной ставки объектов методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость продажи/аренды одного машиноместа объектов-аналогов.

10.1.3 Обоснование выбора элементов сравнения

Согласно ФСО № 7 п. 22е. в оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
3. Условия продажи/аренды. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В нашем случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные.
4. Условия рынка. Скидки к ценам предложений.
5. Изменение цен за период между датами сделки и оценки. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение. Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в разных районах города. Оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.
8. Физические характеристики объекта недвижимости. Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта.
9. Экономические характеристики.
10. Дополнительные улучшения.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 11. Выборка объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объектов оценки:
(парковочные машиноместа, расположенные в наземных и подземных многоуровневых паркингах)

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Уровень/эта ж расположен ия	Дата предложени я	Источник информации
1	Старобитцевская ул., д. 14	425 000	3	19.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_313596967
2	Старобитцевская ул., д. 14	400 000	4	27.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_936808576
3	Куликовская 18	400 000	5	29.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1018009414
4	ул Изюмская 63	550 000	1	23.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1567915884
5	ул. Старобитцевская, 14	425 000	1	23.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Уровень/эта ж расположен ия	Дата предложени я	Источник информации
					mashinomesta/mashinomesto_15_m_1156978689
6	Бунинская аллея д 9	430 000	4	03.06.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_879876944
7	Куликовская улица, 16	290 000	6	25.04.2019	https://onrealt.ru/moskva/kypit-mashinomesto/10590409
8	Куликовская улица, 16	435 000	6	23.05.2019	https://onrealt.ru/moskva/kypit-mashinomesto/15186940
9	улица Грина, 42	370 000	4	24.05.2019	https://onrealt.ru/moskva/kypit-mashinomesto/14791952
10	улица Грина, 42	700 000	1	22.05.2019	https://onrealt.ru/moskva/kypit-mashinomesto/15142592
11	Старобитцевская улица, 1	700 000	1	24.05.2019	https://onrealt.ru/moskva/kypit-mashinomesto/10138528
12	бульвар Дмитрия Донского, 21	720 000	1	14.05.2019	https://onrealt.ru/moskva/kypit-mashinomesto/14901542
13	улица Адмирала Лазарева, 49	550 000	3	20.05.2019	https://onrealt.ru/moskva/kypit-mashinomesto/15090799
14	Булатниковское с/пос, Бутово деревня, Бутово Парк жилой комплекс	850 000	подз	03.06.2019	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/210609899/
15	Щербинка, ул. 40 лет Октября, 3	650 000	подз	03.06.2019	https://www.cian.ru/sale/commercial/200394963/
16	Щербинка, ул. Барышевская Роща, 26а	530 000	подз	03.06.2019	https://www.cian.ru/sale/commercial/210135158/

Источник информации: данные открытых источников

Таблица 12. Выборка объектов-аналогов для расчета ставки аренды:
(парковочные машиноместа, расположенные в наземных и подземных многоуровневых паркингах)

№ п/п	Адрес	Ставка арендной платы, руб./мес.	Уровень/эта ж расположен ия	Дата предложени я	Источник информации
1	р-н Северное Бутово, Старобитцевская ул., 1	4 000	2	25.05.2019	https://www.cian.ru/rent/commercial/194340835/
2	Старобитцевская улица, 14	3 000	4	10.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1134288024
3	Изюмская улица, 63	3 500	4	25.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1521472085
4	бульвар Дмитрия Донского, 21	3 000	5	17.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1417336650
5	бульвар Дмитрия Донского, 21	3 000	5	21.05.2019	https://onrealt.ru/moskva/arenda-mashinomesta/13905524
6	УЛИЦА ПОЛЯНЫ, 22	3 000	6	18.05.2019	https://onrealt.ru/moskva/arenda-mashinomesta/13681324
7	ул Изюмская, 63	3 900	3	22.05.2019	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_891264107
8	Старобитцевская ул., 1	5 000	2	06.05.2019	https://www.cian.ru/rent/commercial/200672200/
9	УЛИЦА АДМИРАЛА ЛАЗАРЕВА, 49	3 800	2	03.06.2019	https://onrealt.ru/moskva/arenda-mashinomesta/15693137
10	Старокрымская ул., 15к2	6 000	подз	17.05.2019	https://www.cian.ru/rent/commercial/198381873/
11	Старокрымская ул., 15к1	6 000	подз	06.05.2019	https://www.cian.ru/rent/commercial/174658802/
12	Булатниковское с/пос, Бутово деревня, Бутово Парк жилой комплекс, 15	6 000	подз	26.04.2019	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/206286659/

Источник информации: данные открытых источников

10.1.4 Расчет рыночной стоимости машиномест, входящих в состав объект оценки.

Ниже приводится анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Подобранные сопоставимые объекты, также, как и объект оценки, передаются на праве собственности. Корректировка не вводилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Все платежи по сопоставимым сделкам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования договора аренды объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут отличаться такими параметрами как: процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и «шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были сданы в аренду на рынке, и у Оценщика есть достоверные данные об условиях финансирования данной сделки. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения объектов, сделка по которым, предполагает одинаковые условия финансирования. Корректировка не вводилась.

Условия продажи/аренды

Расчет корректировки на условия аренды зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия аренды и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых арендодатель и арендатор принимают свои решения относительно продажи или покупки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства). Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью аренды объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью аренды рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При подозрении на нерыночные условия аренды корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения.

В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения по продаже объектов которых, по имеющейся у оценщика информации, предполагает сходные условия. Именно в этом смысле условия сделки являются типичными. Корректировка не вводилась.

Условия рынка (скидки к ценам предложений)

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и, учитывая тенденции развития рынков недвижимости, применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

Корректировка по данному показателю вносилась согласно данным представленным в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23, 2018, подготовленного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)».



СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Источник информации «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23, 2018

Оценщик применил понижающую величину корректировки на уторгование при продаже жилой недвижимости в размере средней – **8,5%**. Применение значения для жилой недвижимости обусловлено тем, что спрос на покупку/аренду машиномест связан со спросом на жилую недвижимость в районе расположения многоуровневого паркинга.

Изменение цен за период между датами сделки и оценки

Корректировка на дату продажи производится при значительном различии между датой оценки и датой размещения объявления о продаже, а также при значительном росте цен на недвижимость за этот период.

Если объект-аналог представлен на сайте, то он считается актуальным, так как сайты, размещающие предложения постоянно обновляются и требуют от продавцов подтверждения актуальности размещенной информации.

Поскольку дата оценки 03.06.2019г., а все объекты-аналоги представлены апрелем 2019г., маем 2019г. и июнем 2019 г, то корректировка не вводилась, ввиду максимально приближенного срока экспозиции объектов.

Местоположение

Цена предложения на объекты недвижимости в значительной степени зависит от местоположения.

Машиноместа, входящие в состав объекта оценки расположены в многоуровневых паркингах в районе Южное Бутово. Объекты-аналоги расположены в районах Северное и Южное Бутово. Таким образом, в силу схожего местоположения, корректировка не вводилась.

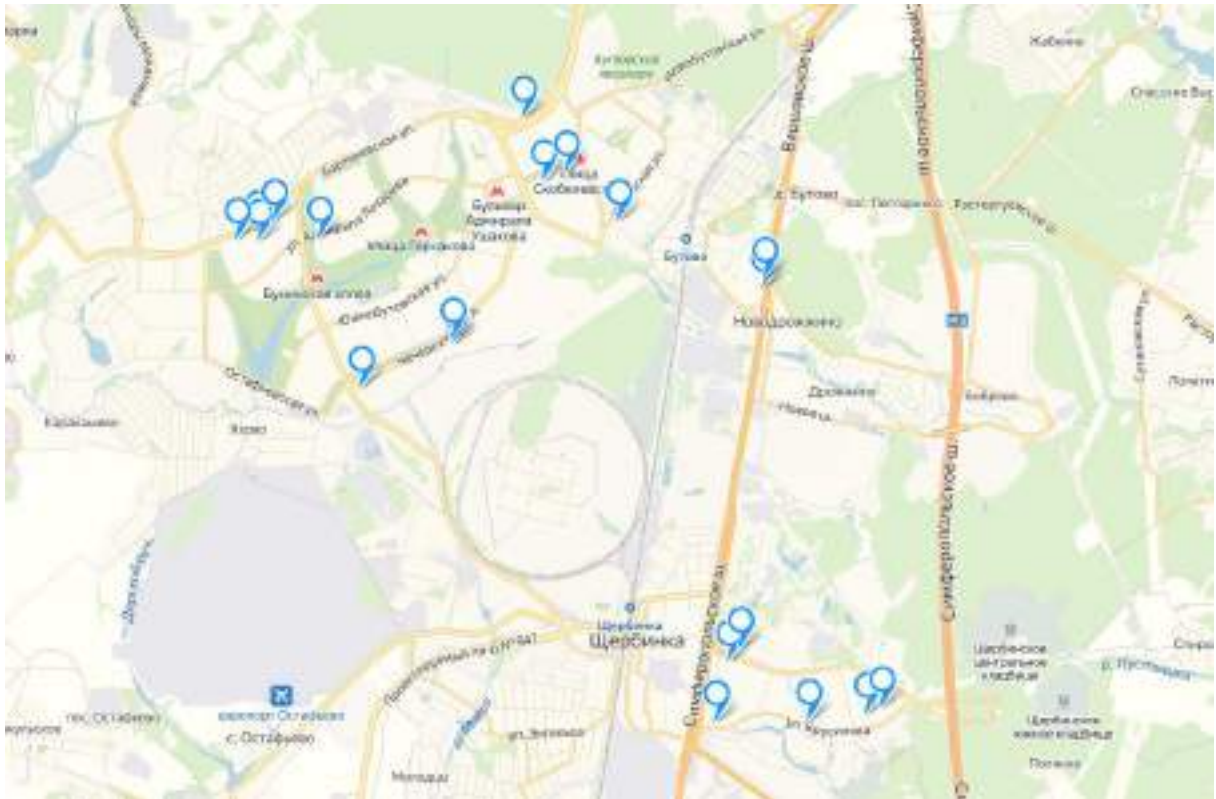


Рисунок 21. Локальное местоположение объектов входящих в состав объекта оценки

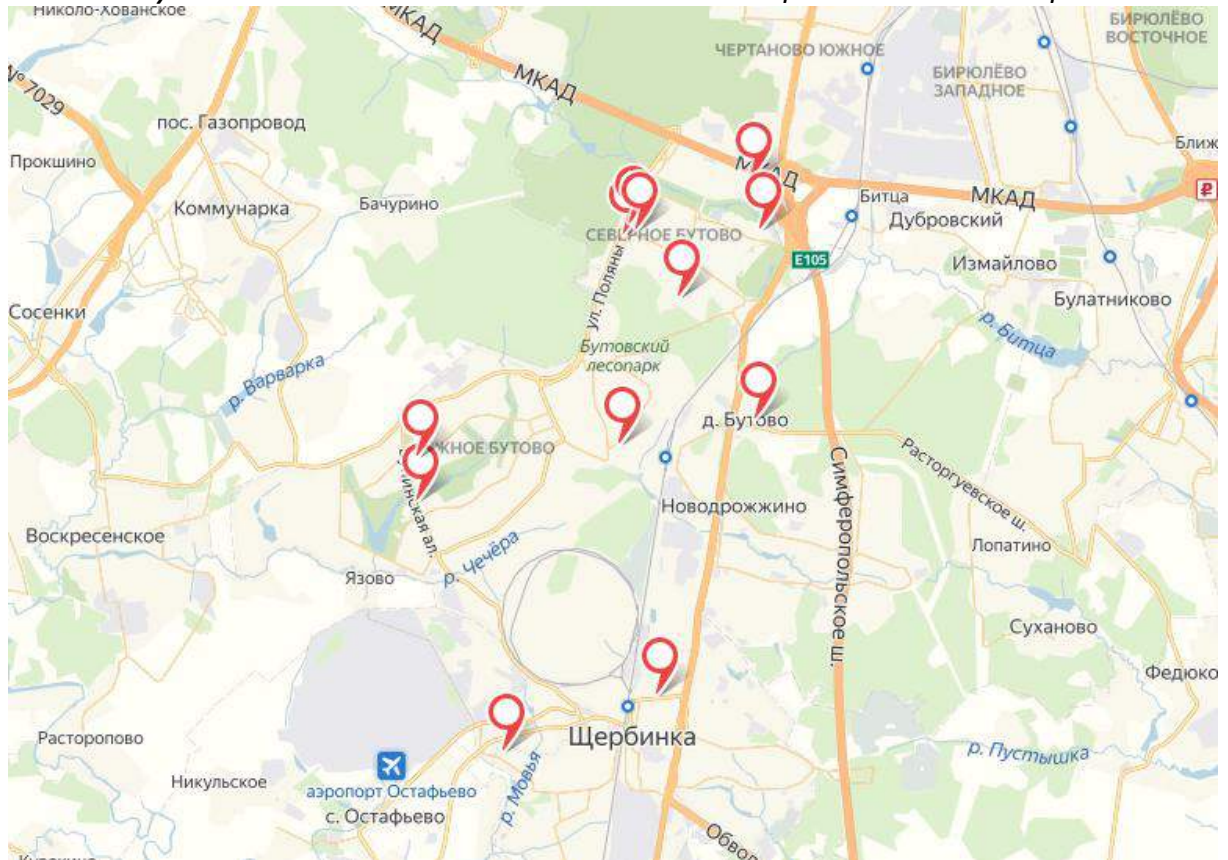


Рисунок 22. Локальное местоположение объектов-аналогов

Корректировка на площадь

Машиноместа, входящие в состав объекта, представляют собой типовые машиноместа площадью от 10 кв.м. до 21 кв.м. Объекты-аналоги представлены машиноместами площадью от 10 до 20 кв.м. Так, в силу сопоставимости, корректировка на площадь не вводилась.

Корректировка на техническое состояние

Объект оценки, также как и объекты-аналоги находится в рабочем состоянии. Ввиду сопоставимости, корректировка не вводилась.

Корректировка на существенные условия договора

По условиям договора, Объект оценки на праве собственности.

Все объекты-аналоги по существенным условиям – собственность. Корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Оценщиком было принято решение при согласовании придать всем подобранным объектам-аналогам равные веса и одинаковые весовые коэффициенты.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости машиномест, входящих в состав объекта оценки, расположенных на 1 этажах/уровнях

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3		
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-20-m-15-67915884	https://www.avito.ru/moskva/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-15-m-11-56978689	https://onrealty.ru/moskva/kypit-mashinomesto/15142592	https://onrealty.ru/moskva/kypit-mashinomesto/10138528	https://onrealty.ru/moskva/kypit-mashinomesto/14901542
Наименование объекта	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге
Цена предложения, без учета НДС, руб.	-	550 000	425 000	700 000	700 000	720 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		550 000	425 000	700 000	700 000	720 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		550 000	425 000	700 000	700 000	720 000
Условия продажи/аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		550 000	425 000	700 000	700 000	720 000
Условия рынка. Скидки к ценам предложений	сделка	Сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
<i>Корректировка</i>		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена		503 250	388 875	640 500	640 500	658 800
5.Изменение цен за период между датами сделки и оценки	03.06.2019	23.05.2019	23.05.2019	22.05.2019	24.05.2019	14.05.2019
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		503 250	388 875	640 500	640 500	658 800
Местоположение объекта						

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3		
Адрес	г. Москва, Варшавское ш., д. 206, г. Москва, Варшавское ш., д. 204, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13, г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1, г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1, г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1, г. Москва, ул. Брусилова, д. 23, г. Москва, ул. Брусилова, д. 3, г. Москва, ул. Брусилова, д. 35, г. Москва, ул. Изюмская, д. 63, г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5, г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31, г. Москва, Брусилова ул., д. 39, г. Москва, Чечерский пр-д, д. 9А, г. Москва, Чечерский пр-д, д. 9А, с. 1	ул Изюмская 63	ул. Старобитцевская, 14	улица Грина, 42	Старобитцевская улица, 1	бульвар Дмитрия Донского, 21
Корректировка		0%	0%	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная цена		503 250	388 875	640 500	640 500	658 800
Физические характеристики объекта: этаж/уровень расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		0%	0%	0,0%	0%	0,0%
Техническое состояние объекта	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		503 250	388 875	640 500	640 500	658 800
Весовой коэффициент		=1/5	=1/5	=1/5	=1/5	=1/5
Скорректированная цена, руб.		100 650	77 775	128 100	128 100	131 760

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3		
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	566 385					

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости машиномест, входящих в состав объекта оценки, расположенных на 3-4 этажах/уровнях

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3		
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-18-m-31-3596967	https://www.avito.ru/moskva/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-16-m-93-6808576	https://www.avito.ru/moskva/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-30-m-87-9876944	https://onrealt.ru/moskva/kypit-mashinomesto/14791952	https://onrealt.ru/moskva/kypit-mashinomesto/15090799
Наименование объекта	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге
Цена предложения, без учета НДС, руб.	-	425 000	400 000	430 000	370 000	550 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		425 000	400 000	430 000	370 000	550 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		425 000	400 000	430 000	370 000	550 000
Условия продажи/аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		425 000	400 000	430 000	370 000	550 000
Условия рынка. Скидки к ценам предложений	сделка	Сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Корректировка		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена		388 875	366 000	393 450	338 550	503 250
5.Изменение цен за период между датами сделки и оценки	03.06.2019	19.05.2019	27.05.2019	03.06.2019	24.05.2019	20.05.2019

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3		
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		388 875	366 000	393 450	338 550	503 250
Местоположение объекта						
Адрес	г. Москва, Варшавское ш., д. 206, г. Москва, Варшавское ш., д. 204, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1, г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1, г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1, г. Москва, ул. Брусилова, д. 23, г. Москва, ул. Брусилова, д. 3, г. Москва, ул. Брусилова, д. 35, г. Москва, ул. Изюмская, д. 63, г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5, г. Москва, ул. Поляны, д. 22, г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31, г. Москва, Брусилова ул., д. 39, г. Москва, Чечерский пр-д, д. 9А	Старобитцевская ул., д. 14	Старобитцевская ул., д. 14	Бунинская аллея д 9	улица Грина, 42	улица Адмирала Лазарева, 49
Корректировка		0%	0%	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная цена		388 875	366 000	393 450	338 550	503 250
Физические характеристики объекта: этаж/уровень расположения	3-4 этажи	3 этаж	4 этаж	4 этаж	4 этаж	3 этаж
Корректировка		0%	0%	0,0%	0%	0,0%
Техническое состояние объекта	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		388 875	366 000	393 450	338 550	503 250

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3		
Весовой коэффициент		=1/5	=1/5	=1/5	=1/5	=1/5
Скорректированная цена, руб. Итоговая величина рыночной стоимости, руб.		77 775	73 200	78 690	67 710	100 650
398 025						

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости машиномест, входящих в состав объекта оценки, расположенных на 5 этажах/уровнях и выше

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/garazh-i-mashinomesta/mashinomesto_14_m_1018009414	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/10590409	https://onreal.ru/moskva/kypit-mashinomesto/15186940
Наименование объекта	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге	Парковочное машиноместо в многоуровневом паркинге
Цена предложения, без учета НДС, руб.	-	400 000	290 000	435 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена		400 000	290 000	435 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена		400 000	290 000	435 000
Условия продажи/аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена		400 000	290 000	435 000
Условия рынка. Скидки к ценам предложений	сделка	Сделка	сделка	сделка
<i>Корректировка</i>		-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена		366 000	265 350	398 025
5.Изменение цен за период между датами сделки и оценки	03.06.2019	29.05.2019	25.04.2019	23.05.2019
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена		366 000	265 350	398 025
Местоположение объекта				
Адрес	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, г. Москва, ул. Брусилова, д. 23, г. Москва, ул. Брусилова, д. 3, г. Москва, ул. Брусилова, д. 35, г. Москва, ул. Изюмская, д. 63, г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5, г. Москва, ул. Поляны, д. 22, г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31, г. Москва, Брусилова ул., д. 39, г. Москва, Чечерский пр-д, д. 9А	Куликовская 18	Куликовская улица, 16	Куликовская улица, 16
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0,0%
Скорректированная цена		366 000	265 350	398 025
Физические характеристики объекта: этаж/уровень расположения	5 этаж и выше	5 этаж	6 этаж	6 этаж
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0,0%
Техническое состояние объекта	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена		366 000	265 350	398 025
Весовой коэффициент		=1/3	=1/3	=1/3
Скорректированная цена, руб.		122 000	88 450	132 675
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.		343 125		

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости машиномест, входящих в состав объекта оценки, расположенных в подземном уровне

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/210609899/	https://www.cian.ru/sale/commercial/200394963/	https://www.cian.ru/sale/commercial/210135158/
Наименование объекта	Парковочное машиноместо в подземном паркинге	Парковочное машиноместо в подземном паркинге	Парковочное машиноместо в подземном паркинге	Парковочное машиноместо в подземном паркинге
Цена предложения, без учета НДС, руб.	-			

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена		850 000	650 000	530 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена		850 000	650 000	530 000
Условия продажи/аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена		850 000	650 000	530 000
Условия рынка. Скидки к ценам предложений	сделка	Сделка	сделка	сделка
<i>Корректировка</i>		-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена		777 750	594 750	484 950
5.Изменение цен за период между датами сделки и оценки	03.06.2019	03.06.2019	03.06.2019	03.06.2019
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена		777 750	594 750	484 950
Местоположение объекта				
Адрес	г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.11, г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.5	Булатниковское с/пос, Бутово деревня, Бутово Парк жилой комплекс	Щербинка, ул. 40 лет Октября, 3	Щербинка, ул. Барышевская Роща, 26а
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0,0%
Скорректированная цена		777 750	594 750	484 950
Физические характеристики объекта: этаж/уровень расположения	Подземный уровень	Подземный уровень	Подземный уровень	Подземный уровень
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0,0%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Техническое состояние объекта	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		777 750	594 750	484 950
Весовой коэффициент		=1/3	=1/3	=1/3
Скорректированная цена, руб.		259 250	198 250	161 650
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.		773 938		

Источник информации: расчеты Оценщика

В таблице выше был произведен расчет рыночной стоимости машиномест, расположенных в подземном уровне, на 1-х этажах, 3-4-х этажах и 5-х этажах и выше. Проведенный анализ предложений по аренде машиномест не выявил взаимозависимости рыночной стоимости от этажа/уровня расположения для 3-4 этажей. Таким образом, Оценщик выделяет машиноместа, расположенные на 3-4 этажах в одну группу и рассчитывает рыночную стоимость для данных машиномест.

Для парковочных машиномест, расположенных на 2 этаже удалось выявить только два предложения по продаже объектов. В связи с недостаточным количеством предложений, Оценщик принял решение рассчитать рыночную стоимость машиномест, расположенных на 2 этаже исходя из среднего значения рассчитанной стоимости для машиномест для первого этажа и парковочных машиномест, расположенных на 3-4 этажах. Расчет рыночной стоимости для машиномест выявил, что парковочные машиноместа, расположенные на 3-4 этажах и на 1 этаже различаются по стоимости на **-29,73%** = (398 025/566 385). Следовательно, разница в стоимости между машиноместом на 2 этаже и на 1 этаже составит **-14,86%** (-29,73%/2).

Таким образом, итоговая рыночная стоимость типового машиноместа, расположенного на 2 этаже, составила с учетом округления **482 205 руб.** = (566 385) * (1-14,86%).

Парковочные машиноместа входящие в состав объекта оценки, расположенные по адресам:

-г. Москва, ул. Брусилова, д. 23,

-г. Москва, ул. Брусилова, д. 3,

-г. Москва, ул. Брусилова, д. 35,

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

-г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5,

-г. Москва, Брусилова ул., д. 39 расположены на окраине района Южное Бутово, следовательно, обладает пониженной коммерческой привлекательностью. Необходимо скорректировать рассчитанное значение рыночной стоимости для объектов расположенных по данным адресам.

Корректировка по данному показателю вносилась согласно данным представленным в «Справочник оценщика недвижимости-2018», подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»⁴.

Таблица 51

Таблица 52

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00		
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	0,68	0,66	0,70
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00		
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,67	0,72

Источник информации «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры/ Л.А. Лейфер – Нижний Новгород, 2018г.

⁴ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры/ Л.А. Лейфер – Нижний Новгород, 2018г.

Оценщик применил понижающую величину корректировки в размере **-20%**. = (0,68/0,85: «Окраины городов, промзоны» / «Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы»). Применение значения для жилой недвижимости обусловлено тем, что спрос на покупку/аренду машиномест связан со спросом на жилую недвижимость в районе расположения многоуровневого паркинга.

Согласно предоставленным данным Заказчика (техническое заключение о состоянии объектов недвижимости расположенных по адресам: г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.11, г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.5), паркинги расположенные по данным адресам находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют капитального ремонта. Необходимо скорректировать рассчитанное значение рыночной стоимости для объектов расположенных по данным адресам.

Корректировка по данному показателю вносилась согласно данным представленным в «Справочник оценщика недвижимости-2018», подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»⁵.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

Источник информации «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости / Л.А. Лейфер – Нижний Новгород, 2018г.

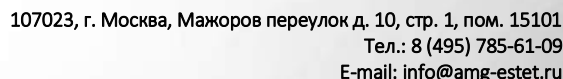
Оценщик применил понижающую величину корректировки в размере **-21%**. (минимальное значение расширенного интервала отношения удельной цены объекта требующего ремонта к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии). Применение расширенного интервала обусловлено тем, техническое состояние паркинга не влияет в значительной мере на его рыночную стоимость.

Итоговое значение рыночной стоимости машиномест, входящих в состав объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 17. Итоговая стоимость парковочных машиномест, расположенных по адресам входящим в состав объекта оценки

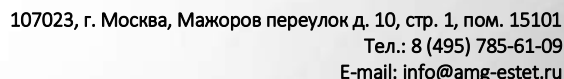
№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Запись ЕГРИ о праве собственности города Москвы	Здание/ижиные помещения	Площадь кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4128	77-77-12/207/2014-502 от 30 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 6;	15,1	566 385
2	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4069	77-77-12/207/2014-615 от 30 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 63	15,2	566 385
3	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4209	77-77-12/207/2014-758 от 02 июня 2014 г.	этаж 2 пом. II, м/м 76	15,2	482 205

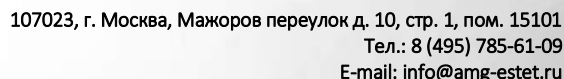
⁵ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости/ Л.А. Лейфер – Нижний Новгород, 2018г.

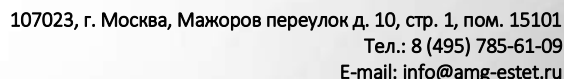
66

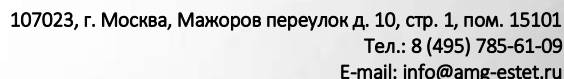
73	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4340	77-77-12/208/2014-516 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 247	14,8	398 025
74	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4339	77-77-12/208/2014-523 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 248	15,1	398 025
75	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4338	77-77-12/208/2014-526 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 249	15,1	398 025
76	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4337	77-77-12/208/2014-530 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 250	14,5	398 025
77	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4336	77-77-12/208/2014-533 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 251	14,2	398 025
78	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4335	77-77-12/208/2014-534 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 252	14,3	398 025
79	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4329	77-77-12/208/2014-535 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 258	14,2	398 025
80	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4328	77-77-12/208/2014-536 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 259	14,4	398 025
81	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4327	77-77-12/208/2014-538 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 260	14,2	398 025
82	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4326	77-77-12/208/2014-540 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 261	13,3	398 025
83	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4325	77-77-12/208/2014-541 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 262	14	398 025
84	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4324	77-77-12/208/2014-542 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 263	14,2	398 025
85	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4323	77-77-12/208/2014-543 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 264	14,4	398 025
86	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4322	77-77-12/208/2014-544 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 265	14,3	398 025
87	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4321	77-77-12/208/2014-546 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 266	14,4	398 025
88	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4319	77-77-12/208/2014-507 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 268	14,7	398 025
89	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4318	77-77-12/208/2014-510 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 269	14,3	398 025
90	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4317	77-77-12/208/2014-512 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 270	14,3	398 025
91	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4316	77-77-12/208/2014-515 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 271	14,3	398 025
92	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4313	77-77-12/208/2014-517 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 274	14,2	398 025
93	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4311	77-77-12/208/2014-518 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 276	14,2	398 025
94	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4310	77-77-12/208/2014-519 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 277	14,2	398 025
95	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4309	77-77-12/208/2014-521 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 278	14,5	398 025
96	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4308	77-77-12/208/2014-522 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 279	14,5	398 025
97	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4307	77-77-12/208/2014-524 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 280	14,3	398 025
98	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4306	77-77-12/208/2014-527 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 281	14,2	398 025
99	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4305	77-77-12/208/2014-528 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 282	12,8	398 025
100	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4304	77-77-12/208/2014-531 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 283	13,2	398 025
101	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4302	77-77-12/208/2014-550 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 285	14,4	398 025
102	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4301	77-77-12/208/2014-556 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 286	14	398 025
103	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4297	77-77-12/208/2014-557 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 290	15,4	398 025
104	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4296	77-77-12/208/2014-558 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 291	14,7	398 025
105	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4295	77-77-12/208/2014-559 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 292	15,2	398 025
106	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4294	77-77-12/208/2014-560 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 293	15,1	398 025
107	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4293	77-77-12/208/2014-561 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 294	14,9	398 025
108	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4292	77-77-12/208/2014-562 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, ком. 6, м/м 295	14,9	398 025
109	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4291	77-77-12/208/2014-563 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 296	15,1	398 025
110	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4290	77-77-12/208/2014-564 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, ком. 4, м/м 297	14,9	398 025
111	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4289	77-77-12/208/2014-565 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 298	15	398 025
112	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4288	77-77-12/208/2014-566 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 299	15	398 025
113	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77-06:0012015:4287	77-77-12/208/2014-567 от 11 июня 2014 г.	этаж 4 пом. IV, м/м 300	15	398 025
114	г. Москва, Варшавское ш., д. 204	77-06:0012015:3815	77-77-12/206/2014-766 от 23 мая 2014 г.	этаж 2 пом. IV, ком. 13, м/м 82	14	482 205
115	г. Москва, Варшавское ш., д. 204	77-06:0012015:3854	77-77-12/206/2014-874 от 22 мая 2014 г.	этаж 2 пом. IV, м/м 121	14,4	482 205
116	г. Москва, Варшавское ш., д. 204	77-06:0012015:3855	77-77-12/206/2014-871 от 23 мая 2014 г.	этаж 2 пом. IV, м/м 122	14,2	482 205
117	г. Москва, Варшавское ш., д. 204	77-06:0012015:3871	77-77-12/206/2014-889 от 23 мая 2014 г.	этаж 2 пом. IV, м/м 137	13,9	482 205
118	г. Москва, Варшавское ш., д. 204	77-06:0012015:3907	77-77-12/207/2014-075 от 22 мая 2014 г.	этаж 3 пом. V, ком. 38, м/м 173	14,1	398 025
119	г. Москва, Варшавское ш., д. 204	77-06:0012015:3928	77-77-12/207/2014-032 от 22 мая 2014 г.	этаж 3 пом. V, ком. 59, м/м 194	14,1	398 025
120	г. Москва, Варшавское ш., д. 204	77-06:0012015:3967	77-77-12/207/2014-302 от 27 мая 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 232	14,1	398 025
121	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13	77-06:0012009:2200	77-77-06/140/2009-048 от 07 декабря 2009 г.	этаж 1 пом. I, ком. 15-гараж-бокс 18	16,9	566 385
122	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:1979	77-77-05/029/2014-562 от 09 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 1	17,6	566 385
123	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:1980	77-77-05/029/2014-588 от 10 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 3	16,8	566 385
124	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:1981	77-77-05/029/2014-592 от 10 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 5	13,4	566 385
125	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:1973	77-77-05/029/2014-591 от 10 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 12	15,2	566 385
126	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:1971	77-77-06/025/2014-548 от 02 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 16	13,5	566 385
127	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:2004	77-77-06/025/2014-549 от 02 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 411	13,4	566 385
128	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:2001	77-77-06/030/2014-325 от 02 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 417	13,2	566 385
129	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:1999	77-77-06/030/2014-298 от 30 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 421	13,5	566 385
130	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:1959	77-77-06/030/2014-301 от 30 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 430	13,5	566 385
131	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:1960	77-77-06/030/2014-384 от 03 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, ком. 7, м/м 432	13,4	566 385
132	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77-06:0012006:1961	77-77-06/030/2014-385 от 03 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 434	13,5	566 385

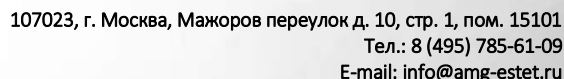
	49					
133	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1962	77-77-05/029/2014-455 от 06 июня 2014 г.	этаж I пом. I, м/м 436	13,4	566 385
134	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1963	77-77-05/029/2014-459 от 06 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 438	13,5	566 385
135	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1964	77-77-05/030/2014-924 от 11 июля 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 440	13,3	566 385
136	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1965	77-77-05/029/2014-453 от 06 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 442	13,6	566 385
137	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1966	77-77-05/029/2014-456 от 06 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 444	13,3	566 385
138	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1967	77-77-05/029/2014-458 от 06 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 445	13	566 385
139	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1968	77-77-05/029/2014-576 от 09 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 446	13,3	566 385
140	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:2015	77-77-05/029/2014-549 от 09 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 459	18,3	566 385
141	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:2018	77-77-05/029/2014-574 от 09 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 465	17,8	566 385
142	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:2019	77-77-05/029/2014-568 от 09 июня 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 467	17,6	566 385
143	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1764	77-77-05/029/2014-589 от 10 июня 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 128	13,5	398 025
144	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1763	77-77-05/029/2014-584 от 10 июня 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 130	13,3	398 025
145	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1757	77-77-05/030/2014-260 от 27 июня 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 139	12,1	398 025
146	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1849	77-77-05/030/2014-265 от 27 июня 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 142	13,5	398 025
147	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1848	77-77-05/030/2014-261 от 27 июня 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 144	13,6	398 025
148	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1847	77-77-05/030/2014-262 от 27 июня 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 146	13,4	398 025
149	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1846	77-77-05/030/2014-267 от 27 июня 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 148	13,5	398 025
150	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1843	77-77-05/030/2014-466 от 01 июля 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 154	13,4	398 025
151	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1842	77-77-05/030/2014-470 от 01 июля 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 156	13,4	398 025
152	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1841	77-77-05/030/2014-569 от 04 июля 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 158	13,4	398 025
153	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1840	77-77-05/030/2014-469 от 01 июля 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 160	13,5	398 025
154	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1772	77-77-05/030/2014-571 от 04 июля 2014 г.	этаж 4 пом. VI, м/м 260	13,4	398 025
155	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1926	77-77-05/030/2014-468 от 01 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 176	13,5	343 125
156	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1925	77-77-05/030/2014-467 от 01 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 178	13,5	343 125
157	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1922	77-77-05/030/2014-572 от 04 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 183	13,5	343 125
158	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1921	77-77-05/030/2014-574 от 04 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 184	13,4	343 125
159	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1920	77-77-05/030/2014-576 от 04 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 185	13,4	343 125
160	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1878	77-77-05/030/2014-709 от 07 июля 2014 г.	этаж 5, пом. VII, м/м 187	13,6	343 125
161	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1877	77-77-05/030/2014-711 от 07 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 188	13,4	343 125
162	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1881	77-77-05/030/2014-712 от 07 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 193	13,2	343 125
163	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1863	77-77-05/030/2014-716 от 07 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 254	13,6	343 125
164	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1889	77-77-05/030/2014-706 от 07 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 255	13,4	343 125
165	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1864	77-77-05/030/2014-917 от 11 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 256	13,3	343 125
166	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1865	77-77-05/030/2014-923 от 11 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 257	13,4	343 125
167	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49	77:06:0012006:1866	77-77-05/030/2014-919 от 11 июля 2014 г.	этаж 5 пом. VII, м/м 258	13,3	343 125
168	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31733	77-77-06/037/2014-136 от 15 июля 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 1	21,6	566 385
169	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31734	77-77-06/037/2014-137 от 15 июля 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 2	17,3	566 385
170	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31735	77-77-06/037/2014-138 от 15 июля 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 3	19,1	566 385
171	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31736	77-77-06/037/2014-142 от 18 июля 2014 г.	этаж 1 пом. I, ком. 37, м/м 4	17,6	566 385
172	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31737	77-77-06/037/2014-141 от 17 июля 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 5	17,5	566 385
173	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31738	77-77-06/037/2014-144 от 17 июля 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 6	16,1	566 385
174	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31739	77-77-05/031/2014-346 от 18 июля 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 7	16,1	566 385
175	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31740	77-77-06/037/2014-146 от 18 июля 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 8	16	566 385
176	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1	77:00:0000000:31741	77-77-06/037/2014-145 от 17 июля 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 9	16	566 385

70

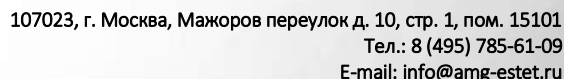
71

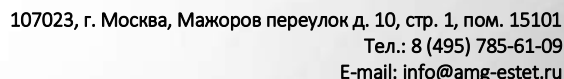
72

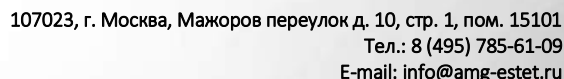
73

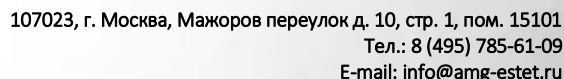
74

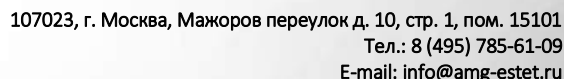
			г.			
441	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8740	77-77-12/223/2014-014 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 230	16,3	318 420
442	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8741	77-77-12/223/2014-016 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 231	16,4	318 420
443	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8742	77-77-12/223/2014-017 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 232	16,3	318 420
444	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8743	77-77-12/223/2014-018 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 233	16,3	318 420
445	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8744	77-77-12/223/2014-019 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 234	16,3	318 420
446	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8745	77-77-12/223/2014-020 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 235	16,3	318 420
447	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8746	77-77-12/223/2014-021 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 236	16,3	318 420
448	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8747	77-77-12/223/2014-022 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 237	16,3	318 420
449	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8748	77-77-12/223/2014-023 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 238	16,3	318 420
450	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8749	77-77-12/223/2014-024 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 239	16,4	318 420
451	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35	77:06:0012020:8750	77-77-12/223/2014-137 от 24 ноября 2014 г.	этаж 4 пом. V, м/м 240	16,3	318 420
452	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35576	77-77-05/020/2013-146 от 08 апреля 2013 г.	этаж 2 пом. II, ком. 30, м/м 36	15,5	482 205
453	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35579	77-77-05/020/2013-128 от 08 апреля 2013 г.	этаж 2 пом. II, ком. 27, м/м 39	15,7	482 205
454	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35582	77-77-05/020/2013-132 от 08 апреля 2013 г.	этаж 2 пом. II, ком. 24, м/м 42	15,5	482 205
455	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35586	77-77-05/020/2013-136 от 08 апреля 2013 г.	этаж 2 пом. II, ком. 20, м/м 46	15,1	482 205
456	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35588	77-77-05/020/2013-140 от 08 апреля 2013 г.	этаж 2 пом. II, ком. 18, м/м 48	15,8	482 205
457	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35592	77-77-05/020/2013-149 от 08 апреля 2013 г.	этаж 2 пом. II, ком. 14, м/м 52	15	482 205
458	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35594	77-77-05/020/2013-166 от 09 апреля 2013 г.	этаж 2 пом. II, ком. 12, м/м 54	16,1	482 205
459	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35605	77-77-05/020/2013-126 от 08 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 36, м/м 64	15,4	398 025
460	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35607	77-77-05/020/2013-189 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 34, м/м 66	16,1	398 025
461	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35608	77-77-05/020/2013-196 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 33, м/м 67	15,3	398 025
462	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35609	77-77-05/020/2013-204 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 32, м/м 68	18,6	398 025
463	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35610	77-77-05/020/2013-210 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 31, м/м 69	17,1	398 025
464	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35611	77-77-05/020/2013-213 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 30, м/м 70	15,5	398 025
465	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35613	77-77-05/020/2013-218 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 28, м/м 72	16,9	398 025
466	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35614	77-77-05/020/2013-223 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 27, м/м 73	15,5	398 025
467	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35615	77-77-05/020/2013-227 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 26, м/м 74	16,9	398 025
468	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35616	77-77-05/020/2013-230 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 25, м/м 75	16,8	398 025
469	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35617	77-77-05/020/2013-233 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 24, м/м 76	15,8	398 025
470	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35619	77-77-05/020/2013-112 от 08 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 22, м/м 78	17,3	398 025
471	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35621	77-77-05/020/2013-130 от 08 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 20, м/м 80	15	398 025
472	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35622	77-77-05/020/2013-139 от 08 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 19, м/м 81	15,9	398 025
473	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35623	77-77-05/020/2013-124 от 08 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 18, м/м 82	16	398 025
474	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35624	77-77-05/020/2013-266 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 17, м/м 83	14,8	398 025
475	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35626	77-77-05/020/2013-265 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 15, м/м 85	15,9	398 025
476	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35627	77-77-05/020/2013-262 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 14, м/м 86	15,2	398 025
477	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1	77:00:0000000:35628	77-77-05/020/2013-263 от 09 апреля 2013 г.	этаж 3 пом. III, ком. 13, м/м 87	15,9	398 025
478	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4133	77-77-12/207/2014-486 от 30 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, ком. 77, м/м 1	14,3	566 385
479	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4132	77-77-12/207/2014-494 от 30 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 2	14,9	566 385
480	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4131	77-77-12/207/2014-496 от 29 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 3	15	566 385
481	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4130	77-77-12/207/2014-498 от 29 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 4	14,7	566 385
482	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4129	77-77-12/207/2014-501 от 29 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 5	15,2	566 385
483	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4127	77-77-12/207/2014-503 от 29 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 7	14,8	566 385
484	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4126	77-77-12/207/2014-504 от 30 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 8	15	566 385
485	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4125	77-77-12/207/2014-505 от 29 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 9	15	566 385
486	г. Москва, Варшавское ш., д. 206	77:06:0012015:4124	77-77-12/207/2014-506 от 30 мая 2014 г.	этаж 1 пом. I, м/м 10	14,8	566 385

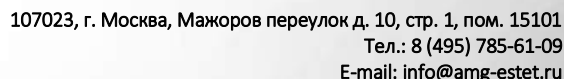
76

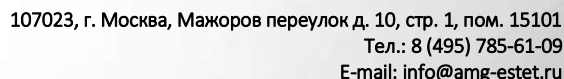
77

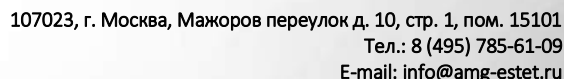
78

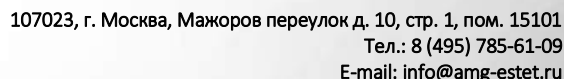
79

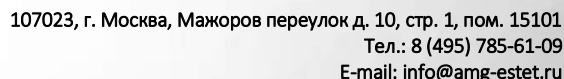
80

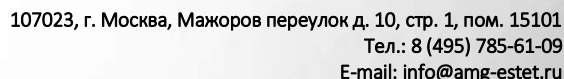
81

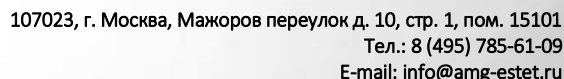
82

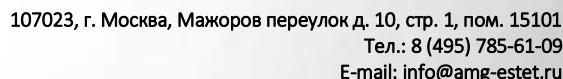
83

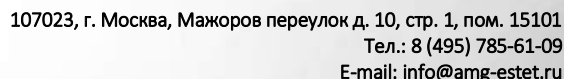
84

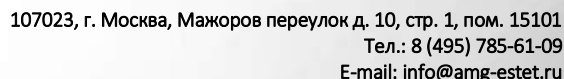
85

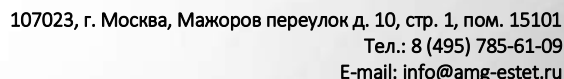
86

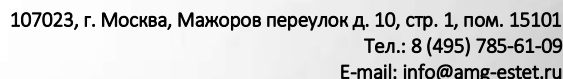
87

88

89

90

91

92