



**«УТВЕРЖДАЮ»**  
Генеральный директор  
ООО «АМГ ЭСТЕЙТ»

\_\_\_\_\_/Н.А. Клочков/

«05» июля 2019 г.

## ОТЧЕТ № 141-ДВ/223-19

*«Об оценке рыночной стоимости объектов, права пользования и владения парковочными машиноместами в месяц, в количестве 5 242 шт.»*

ТОМ 1 из 2

**Заказчик:** Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»

**Дата проведения оценки:** 03 июня 2019 г.

**Дата составления отчета:** 05 июля 2019 г.

**МОСКВА 2019**

г. Москва, 05 июля 2019 г.  
Сопроводительное письмо

Директору Государственного бюджетного учреждения  
города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»  
г-же Н.В. Багаутдиновой

**Уважаемая Наталья Викторовна!**

В соответствии с Договором №141-ДВ/223-19 на проведение оценки от 29.04.2019 г. и Дополнительным соглашением №1 к Договору №141-ДВ/223-19, специалисты ООО «АМГ ЭСТЕЙТ» произвели оценку рыночной стоимости объектов, права пользования и владения парковочными машиноместами в месяц, в количестве 5 242 шт.

Вид стоимости - рыночная.

Дата оценки - 03 июня 2019 г.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - для заключения договора купли продажи, для сдачи имущества в аренду; результаты оценки действительны только для указанного использования.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость права пользования и владения парковочным машиноместами в месяц, с указанием величины эксплуатационных расходов и рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

**Рыночная стоимость объекта оценки**

№ п/п	Адрес объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Москва, Варшавское ш., д. 206, в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
2	г. Москва, Варшавское ш., д. 204, в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
3	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
	машиноместа расположенные на 5 этаже	343 125
4	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13, в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
5	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1, в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3 этаже	398 025
6	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1, в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3 этаже	398 025
7	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1, в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3 этаже	398 025
8	г. Москва, ул. Брусилова, д. 23, в т.ч.:	

№ п/ п	Адрес объекта	Рыночная стоимость, руб.
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5 этаже	274 500
9	<b>г. Москва, ул. Брусилова, д. 3, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5 этаже	274 500
10	<b>г. Москва, ул. Брусилова, д. 35, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5 этаже	274 500
11	<b>г. Москва, ул. Изюмская, д. 63, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
	машиноместа расположенные на 5 этаже	343 125
12	<b>г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5 этаже	274 500
13	<b>г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5 этаже	274 500
14	<b>г. Москва, ул. Поляны, д. 22, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	343 125
15	<b>г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	343 125
16	<b>г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.11, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные в подвале	611 411
17	<b>г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.5, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные в подвале	611 411
18	<b>г. Москва, Брусилова ул., д 39, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	274 500
19	<b>г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025

№ п/ п	Адрес объекта	Рыночная стоимость, руб.
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	343 125
20	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1 в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385

Источник: расчеты Оценщика

**Рыночная стоимость права пользования и владения парковочными машиноместами в месяц**

№ п/ п	Адрес объекта	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес., с учетом коммунальны х и эксплуатацио нных расходов (округленно)	Коммунальны е и эксплуатацио нные расходы, руб. (округленно)	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. без учета коммунальны х и эксплуатацио нных расходов (округленно)	Нижняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальны х и эксплуатацио нных расходов, руб.	Верхняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальны х и эксплуатацио нных расходов, руб.
1	г. Москва, Варшавское ш., д. 206, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
2	г. Москва, Варшавское ш., д. 204, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 616	3 040	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 616	2 437	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 616	1 677	3 129	3 458
3	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 616	2 437	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
4	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
5	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3 этаже	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
6	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3 этаже	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
7	г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1, в т.ч.:					

№ п/п	Адрес объекта	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес., с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)	Коммунальные и эксплуатационные расходы, руб. (округленно)	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)	Нижняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов, руб.	Верхняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов, руб.
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3 этаже	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
8	<b>г. Москва, ул. Брусилова, д. 23, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
9	<b>г. Москва, ул. Брусилова, д. 3, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
10	<b>г. Москва, ул. Брусилова, д. 35, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
11	<b>г. Москва, ул. Изюмская, д. 63, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
12	<b>г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
13	<b>г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
14	<b>г. Москва, ул. Поляны, д. 22, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 840	2 213	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 840	1 453	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	2 850	1 840	1 010	2 708	2 993
15	<b>г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 960	2 696	4 423	4 889

№ п/ п	Адрес объекта	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес., с учетом коммунальн ых и эксплуатаци онных расходов (округленно)	Коммунальны е и эксплуатаци онные расходы, руб. (округленно)	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. без учета коммунальн ых и эксплуатаци онных расходов (округленно)	Нижняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальн ых и эксплуатаци онных расходов, руб.	Верхняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальн ых и эксплуатаци онных расходов, руб.
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 960	2 093	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 960	1 333	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	2 850	1 960	890	2 708	2 993
16	г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.11, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные в подвале	4 560	1 805	2 755	4 332	4 788
17	г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.5, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные в подвале	4 560	1 805	2 755	4 332	4 788
18	г. Москва, Брусилова ул., д 39, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
20	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1 в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889

Оценка проведена в соответствии с требованиями российского законодательства в сфере оценочной деятельности.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом по оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «АМГ ЭСТЕЙТ»

\_\_\_\_\_/Н.А. Клочков/

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>8</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	8
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	9
1.8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
1.9. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	14
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>14</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>15</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ).....</b>	<b>15</b>
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	15
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ) .....	15
4.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	16
4.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	16
<b>5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	17
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>21</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	34
7.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	38
7.5. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ .....	38
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>39</b>
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ .....	39
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ЕСЛИ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НЕРАЗВИТ И ДАННЫХ, ПОЗВОЛЯЮЩИХ СОСТАВИТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С СОПОСТАВИМЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕДОСТАТОЧНО, ДОПУСКАЕТСЯ РАСШИРИТЬ ТЕРРИТОРИЮ ИССЛЕДОВАНИЯ ЗА СЧЕТ ТЕРРИТОРИЙ, СХОЖИХ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ С МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	41
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 .....	43
8.4. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	47
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>48</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>49</b>
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	49
10.1.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ.....	49
10.1.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.....	50
10.1.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ .....	50
10.1.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИНОМЕСТ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
10.1.5 РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДЫ МАШИНОМЕСТ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В МНОГОУРОВНЕВЫХ ПАРКИНГАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	157
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	298
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	298
<b>11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>299</b>
<b>12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>307</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>312</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор №141-ДВ/223-19 на проведение оценки от 29.04.2019 г. и Дополнительное соглашение №1 к Договору №141-ДВ/223-19, заключенные между Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово» и ООО «АМГ ЭСТЕЙТ».

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки:	Парковочные машиноместа (объекты гаражного назначения) в количестве 5242 шт., расположенные по адресам: в соответствии с Приложением №3 к Договору.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Парковочные машиноместа (объекты гаражного назначения) в количестве 5242 шт., расположенные по адресам: в соответствии с Приложением №3 к Договору.
Права на Объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Право оперативного управления
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Право оперативного управления. Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
Цель оценки:	-Определение рыночной стоимости объектов оценки; -определение рыночной стоимости права пользования и владения парковочным машиноместом в месяц, с указанием величины эксплуатационных расходов.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	-Для заключения договора купли продажи; -для сдачи имущества в аренду. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки	03.06.2019г.
Балансовая стоимость объекта оценки:	Данные не предоставлены Заказчиком
Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценки	Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их анализ, и отражает мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Основным нормативным документом при проведении настоящей работы являлся Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком или должностным лицом юридического лица Заказчика или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве. Размер оплаты услуг Оценщику за проведение оценки объекта оценки не



зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Все сделанные в настоящем отчете расчеты основываются исключительно на представленной Заказчиком информации и документах, а также на сделанных Оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик указывает источник получения такой информации. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика и его специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

Оценщик не принимает на себя ответственность за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. В соответствии с условиями договора на оценку, Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза прав собственности на объект оценки.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость, кроме указанных Оценщиком в данном документе.

Оценка была произведена только для указанных в Отчете целей. Настоящий Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не обязательно будет отражать точку зрения Оценщика.

Настоящий документ предназначен исключительно для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находится в компетенции Заказчика.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

#### 1.4. Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/ п	Адрес объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	<b>г. Москва, Варшавское ш., д. 206, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
2	<b>г. Москва, Варшавское ш., д. 204, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
3	<b>г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
	машиноместа расположенные на 5 этаже	343 125
4	<b>г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
5	<b>г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3 этаже	398 025

№ п/ п	Адрес объекта	Рыночная стоимость, руб.
6	<b>г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3 этаже	398 025
7	<b>г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3 этаже	398 025
8	<b>г. Москва, ул. Брусилова, д. 23, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5 этаже	274 500
9	<b>г. Москва, ул. Брусилова, д. 3, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5 этаже	274 500
10	<b>г. Москва, ул. Брусилова, д. 35, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5 этаже	274 500
11	<b>г. Москва, ул. Изюмская, д. 63, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
	машиноместа расположенные на 5 этаже	343 125
12	<b>г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5 этаже	274 500
13	<b>г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5 этаже	274 500
14	<b>г. Москва, ул. Поляны, д. 22, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	343 125
15	<b>г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31, в т.ч.:</b>	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	343 125
16	<b>г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.11, в т.ч.:</b>	

№ п/ п	Адрес объекта	Рыночная стоимость, руб.
	машиноместа расположенные в подвале	611 411
17	г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.5, в т.ч.:	
	машиноместа расположенные в подвале	611 411
18	г. Москва, Брусилова ул., д 39, в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	453 108
	машиноместа расположенные на 2 этаже	385 764
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	318 420
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	274 500
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385
	машиноместа расположенные на 2 этаже	482 205
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	398 025
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	343 125
20	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1 в т.ч.:	
	машиноместа расположенные на 1 этаже	566 385

1.5. Источник: расчеты Оценщика

1.6.

**1.7. Рыночная стоимость права пользования и владения парковочными машиноместами в месяц**

№ п/ п	Адрес объекта	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес., с учетом коммунальны х и эксплуатацио нных расходов (округленно)	Коммунальны е и эксплуатацио нные расходы, руб. (округленно)	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. без учета коммунальны х и эксплуатацио нных расходов (округленно)	Нижняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальны х и эксплуатацио нных расходов, руб.	Верхняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальны х и эксплуатацио нных расходов, руб.
1	г. Москва, Варшавское ш., д. 206, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
2	г. Москва, Варшавское ш., д. 204, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 616	3 040	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 616	2 437	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 616	1 677	3 129	3 458
3	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993

№ п/ п	Адрес объекта	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес., с учетом коммунальн ых и эксплуатаци онных расходов (округленно)	Коммунальны е и эксплуатаци онные расходы, руб. (округленно)	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. без учета коммунальн ых и эксплуатаци онных расходов (округленно)	Нижняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальн ых и эксплуатаци онных расходов, руб.	Верхняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальн ых и эксплуатаци онных расходов, руб.
4	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
5	г. Москва, ул. Академика Семёнова, д. 13, стр. 1, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3 этаже	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
6	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3 этаже	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
7	г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 7, стр. 1, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3 этаже	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
8	г. Москва, ул. Брусилова, д. 23, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
9	г. Москва, ул. Брусилова, д. 3, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
10	г. Москва, ул. Брусилова, д. 35, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
11	г. Москва, ул. Изюмская, д. 63, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
12	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, в т.ч.:					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256

№ п/п	Адрес объекта	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес., с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)	Коммунальные и эксплуатационные расходы, руб. (округленно)	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)	Нижняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов, руб.	Верхняя граница интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость арендной платы, руб./мес. с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов, руб.
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
13	<b>г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5 этаже	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
14	<b>г. Москва, ул. Поляны, д. 22, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 840	2 213	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 840	1 453	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	2 850	1 840	1 010	2 708	2 993
15	<b>г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 960	2 696	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 960	2 093	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 960	1 333	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	2 850	1 960	890	2 708	2 993
16	<b>г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.11, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные в подвале	4 560	1 805	2 755	4 332	4 788
17	<b>г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.5, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные в подвале	4 560	1 805	2 755	4 332	4 788
18	<b>г. Москва, Брусилова ул., д 39, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
19	<b>г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889
	машиноместа расположенные на 2 этаже	4 053	1 805	2 248	3 851	4 256
	машиноместа расположенные на 3-4 этажах	3 293	1 805	1 488	3 129	3 458
	машиноместа расположенные на 5-6 этажах	2 850	1 805	1 045	2 708	2 993
20	<b>г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1 в т.ч.:</b>					
	машиноместа расположенные на 1 этаже	4 656	1 805	2 850	4 423	4 889

Источник: расчеты Оценщика

#### **1.8. Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию 03 июня 2019 г., приведена в таблице раздела 1, пункт. 1.3.

#### **1.9. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Результаты настоящей оценки действительны только для указанного использования в соответствии с п.2.4 Задания на оценку.

### **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Стандарты оценки ОСТ ДСО.1.01, ОСТ ДСО.2.03, ОСТ ДСО.3.01.

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков были использованы, так как оценщик является членом данной организации.

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- «ДопОгр»
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.
- Описание объекта оценки приводится оценщиком на основе информации, предоставленной Заказчиком, подписанной уполномоченным на то лицом и заверенной в установленном порядке.
- В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки
- Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)

#### 4.1. Сведения о Заказчике оценки

**Таблица 1. Сведения о Заказчике оценки**

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма:	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование:	Государственное бюджетное учреждение «Жилищник района Южное Бутово»
Место нахождения:	117624 г. Москва, б-р Адмирала Ушакова, дом 3
ОГРН (дата присвоения):	5147746230253 (дата присвоения - 15.10.2014 г.)
ИНН / КПП:	ИНН 7727846180/ КПП 772701001

Источник: данные Заказчика

#### 4.2. Сведения об Оценщике (Оценщиках)

**Таблица 2. Сведения об Оценщике**

Показатель	Характеристика
Ф.И.О. Оценщика:	Гайнуллин Ренат Ремирович
Квалификация:	Оценщик
Почтовый адрес:	107023, г. Москва, Мажоров переулок д. 10, стр. 1, пом. 15101
Контактный номер телефона:	+7 (495) 785-61-09
Адрес электронной почты:	<a href="mailto:rg@bk.ru">rg@bk.ru</a>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство №0946 от 06 июня 2016 г.), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Большая Якиманка, 31, 2 этаж
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 522029 от 02 июля 2002 г., Институт экономики управления и права, г. Казань, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;

Показатель	Характеристика
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005888-1 от 16.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис страхования личной профессиональной ответственности № 190005-035-000017, выдан ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант», период страхования с 24.01.2019 г. по 23.01.2020 г. Ответственность страховщика – 30 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 16.08.2002г.

Источник: данные Оценщика

**Таблица 3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АМГ ЭСТЕЙТ»
ОГРН (дата присвоения):	1127746510528 (дата присвоения – 02 июля 2012г.)
Место нахождения:	107023, г. Москва. Мажоров переулок, д. 10, стр. 1, пом. 15101
Почтовый адрес:	107023, г. Москва. Мажоров переулок, д. 10, стр. 1, пом. 15101
ИНН / КПП:	ИНН 7717728220/КПП 771901001
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя:	ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант», страховой полис №190005-035-000016, действующий с 24.01.2019 г. сроком действия до 06.02.2020 г., размер страховой суммы 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Источник: данные Оценщика

#### **4.3. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

Требование о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выполнено.

#### **4.4. Информация о привлеченных организациях и специалистах**

Специалисты иных организаций и субподрядчики для оказания услуг по оценке в рамках настоящего Отчета не привлекались.



## 5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Основные этапы проведения оценки

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

### Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

### Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

**Сравнительный подход**, согласно п. 12, п.13 ФСО № 1:

*«п. 12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами аналогами.*

*п. 13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.*

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных

методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

**Доходный подход**, согласно п. 15, п. 16 ФСО № 1:

*«п. 15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.*

*п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.*

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

**Затратный подход**, согласно п. 18, п. 19 ФСО № 1:

*«п. 18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.*

*п. 19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.*

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустраняемый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

#### **Согласование результатов**

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученным в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

## **6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

**Под оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

**Профессиональное суждение оценщика** – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

**Отчет об оценке** – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством

Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

**Дата определения стоимости** объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод проведения оценки** объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 18).

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

1. Распоряжение о закреплении на праве оперативного управления объектов нежилого фонда;
2. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
3. Справка о величине эксплуатационных расходов.



Объектом оценки является арендная плата за право временного владения и пользования парковочным машиноместом. Таким образом, собственник предоставляет права пользования на условиях аренды парковочными машиноместами.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием:

- на календарную дату (например, до 1 марта 2020 г.);
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событием, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды.

Арендная плата – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

## 7.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

**Москва** — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 325 387 https://ru.wikipedia.org/wiki/%CC%EEF1%EA%E2%E0<sup>[…]</sup> чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

**Южное Бүтөв** — расположенный в Юго-Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Южное Бутово является вторым по площади территории районом Москвы после района Метрогородок (2553,74 га), а также вторым по площади жилого фонда (4,195 млн м<sup>2</sup> на 2010 год).

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

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

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

Активная застройка нового района началась в 1996 году. Как и в Северном Бутове, первыми жителями Южного Бутова стали очередники. В скором времени эта местность привлекла внимание частных компаний, которые развернули в районе



широкомасштабное жилищное строительство. Ежегодно в эксплуатацию вводили почти полмиллиона квадратных метров.

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

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

Южное Бутово наряду с соседними районами Юго-Западного административного округа считается одним из самых экологически чистых районов Москвы. Близость к Битцевскому лесу и Бутовскому лесопарку даёт положительную тенденцию состояния окружающей среды и чистоты воздуха.

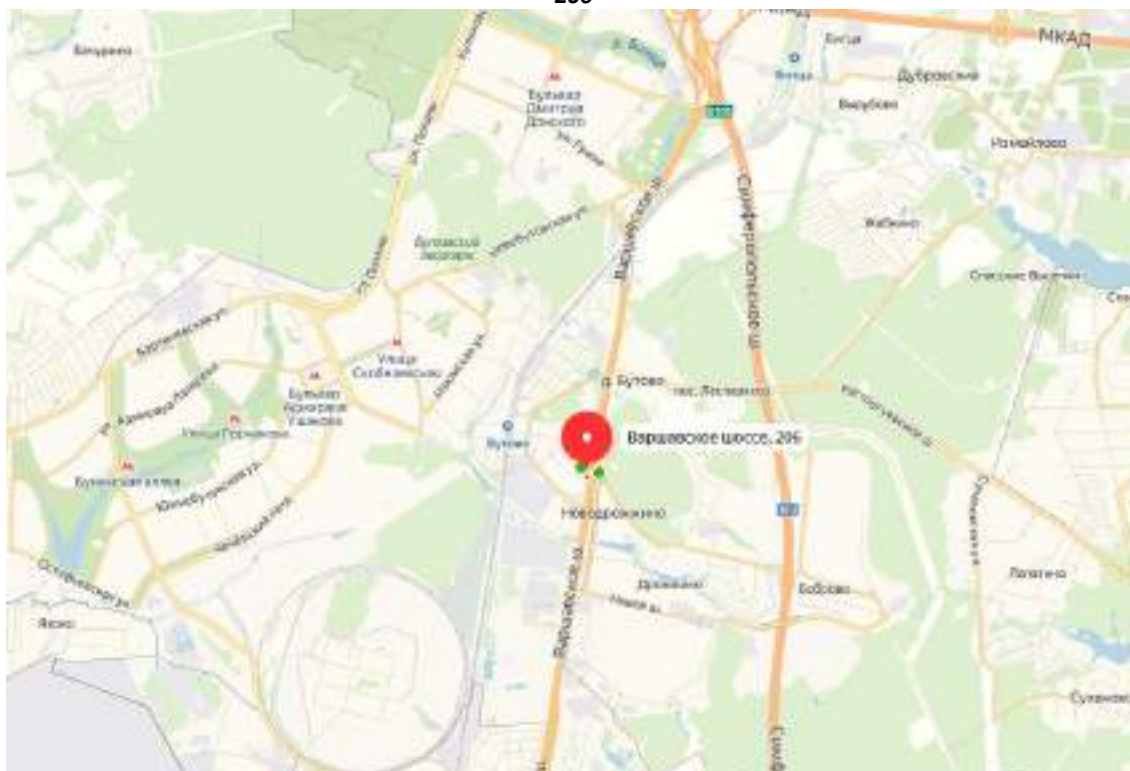
Однако, район один из самых больших по площади районов «старой» Москвы до расширения в 2012 году, и в отдельных его частях некоторыми предприятиями наносится непоправимый ущерб окружающей среде. Негативно на среду влияет промышленная зона в районе платформы Бутово, Южнобутовские очистные сооружения, относительная близость к промышленной зоне (№ 28А «Бирюлёво») в Бирюлёве Западном.

В 2018—2020 годах закончится строительство автомагистрали Солнцево — Бутово — Видное (СБВ); часть дороги будет проходить через территорию района. Дорога строится в качестве дублёра МКАД для транзита автомобилей и большегрузов через территорию Новой Москвы.

Источник информации: <http://www.moscowmap.ru/>,

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B5\\_%D0%91%D1%83%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%91%D1%83%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE)

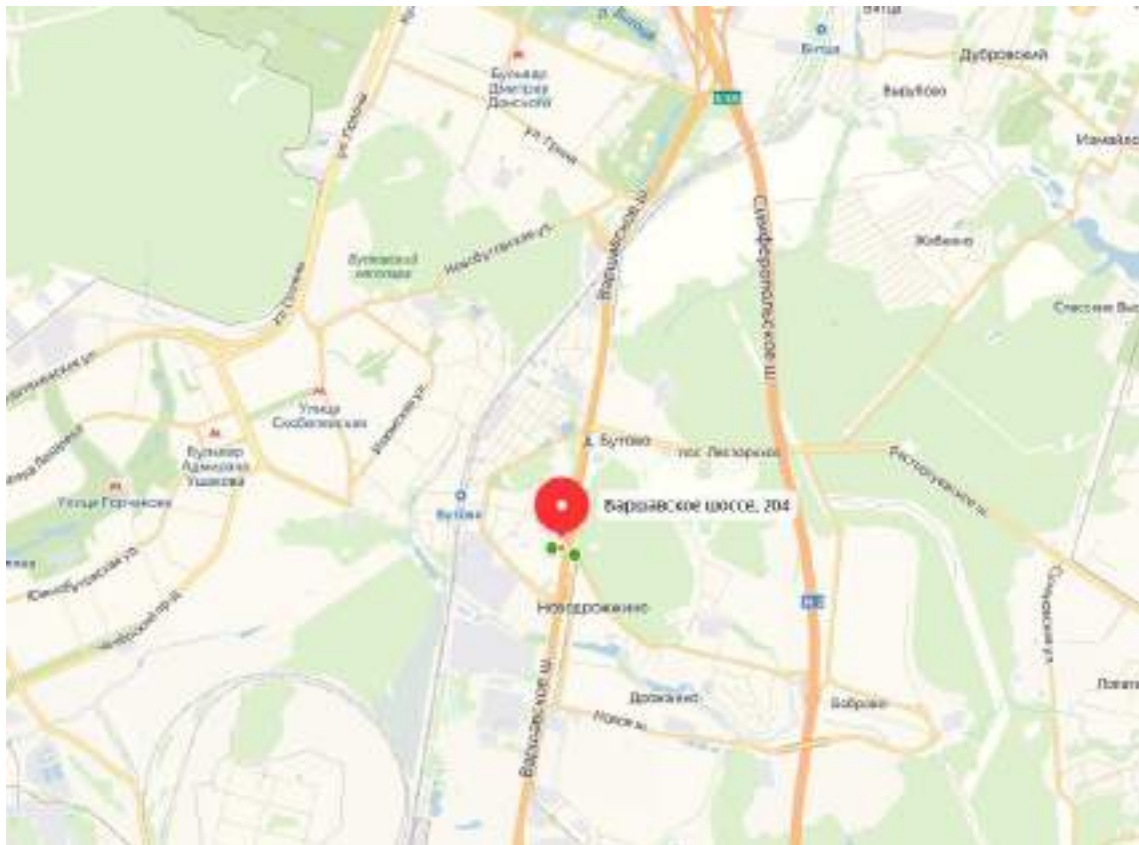
**Рисунок 1. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 206**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

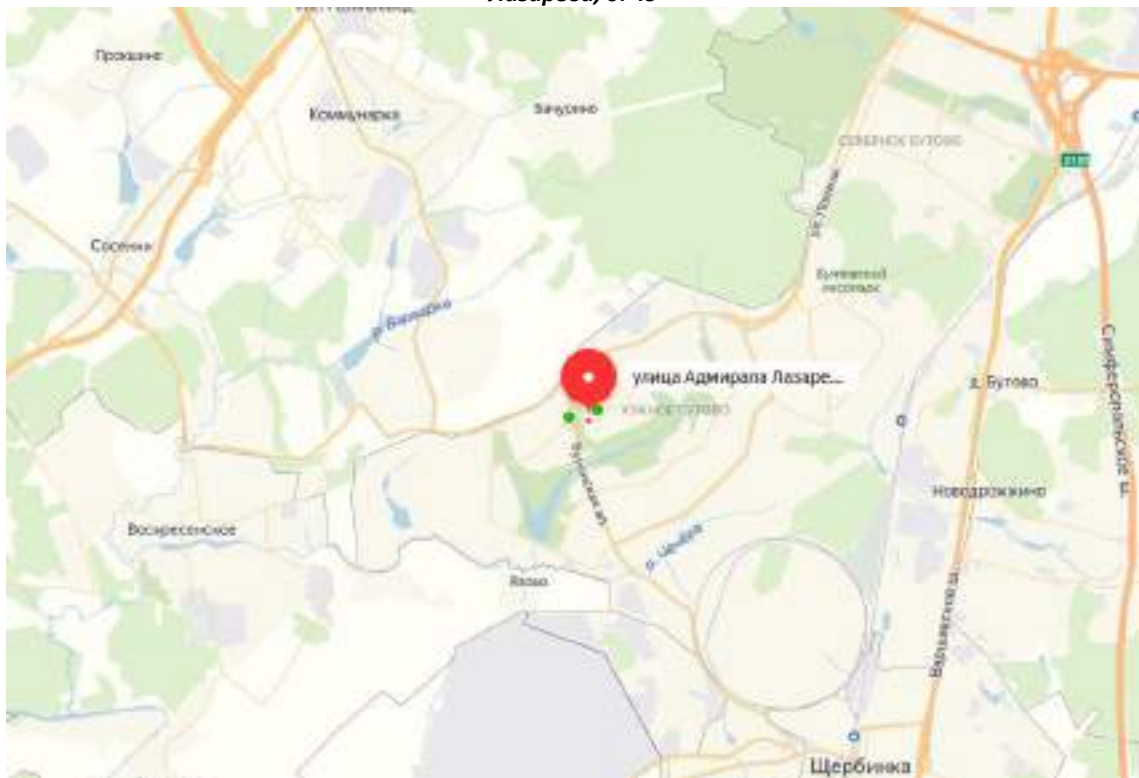
**Рисунок 2. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 204**





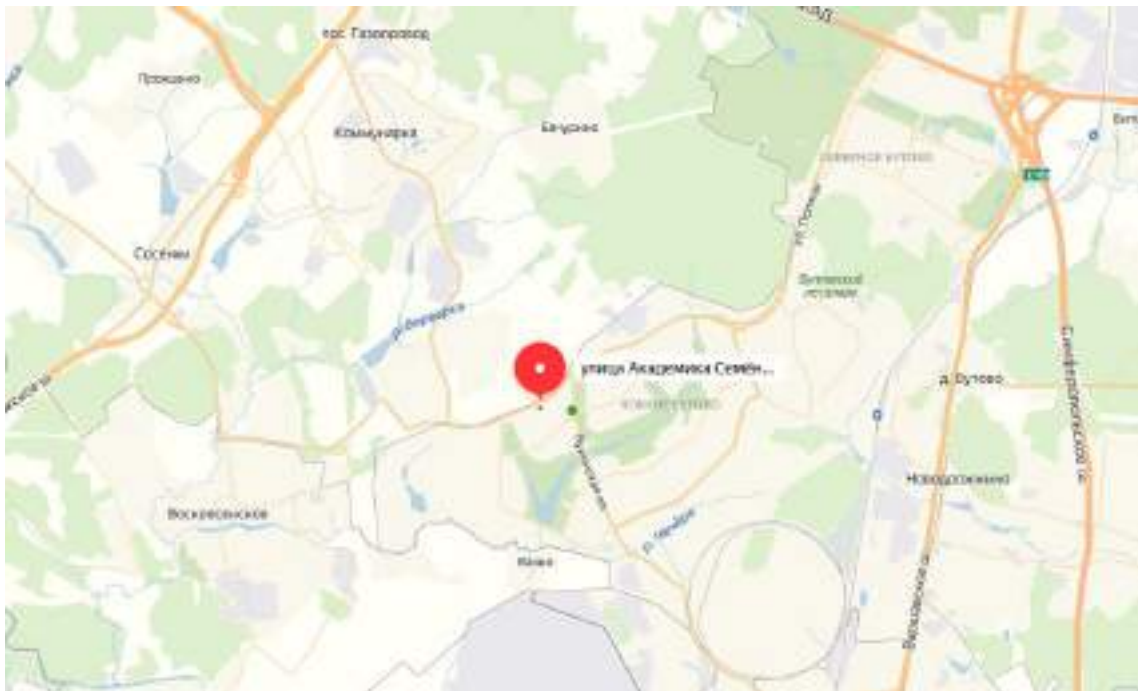
Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

**Рисунок 3. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 49**



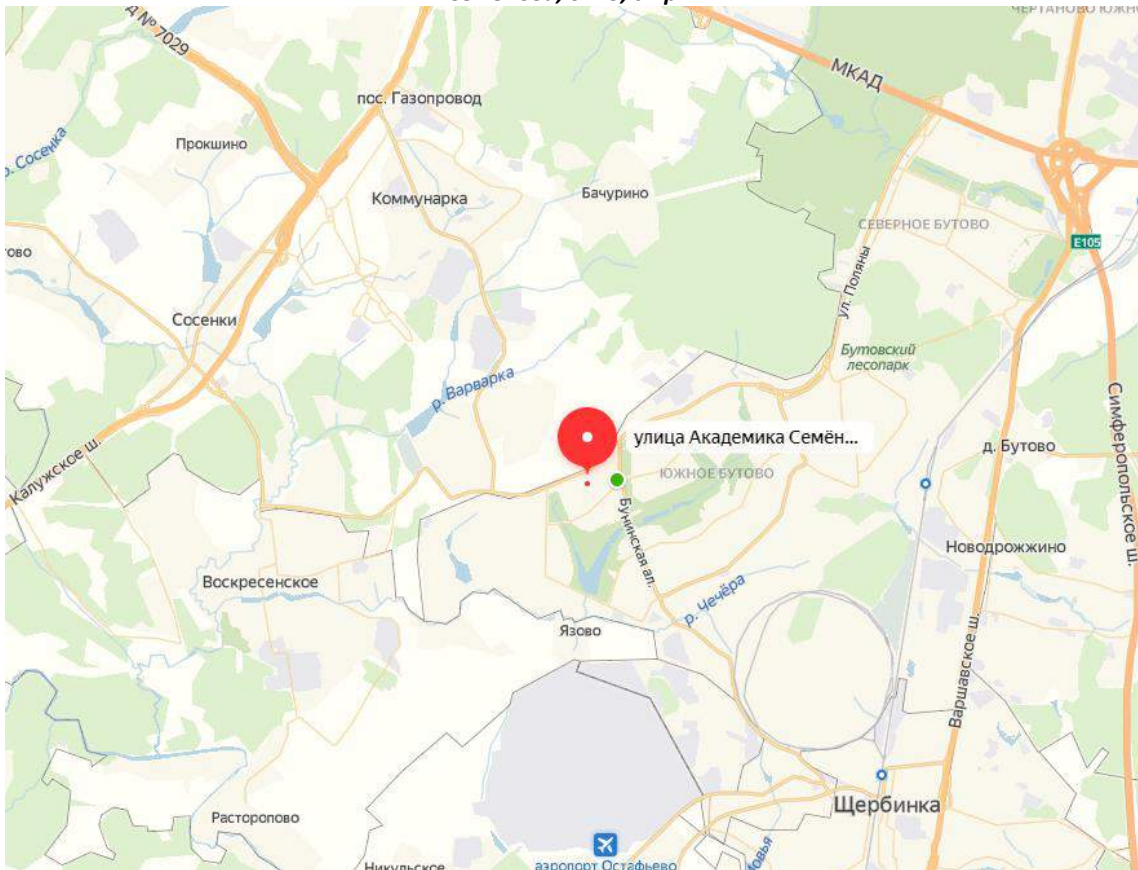
Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

**Рисунок 4. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

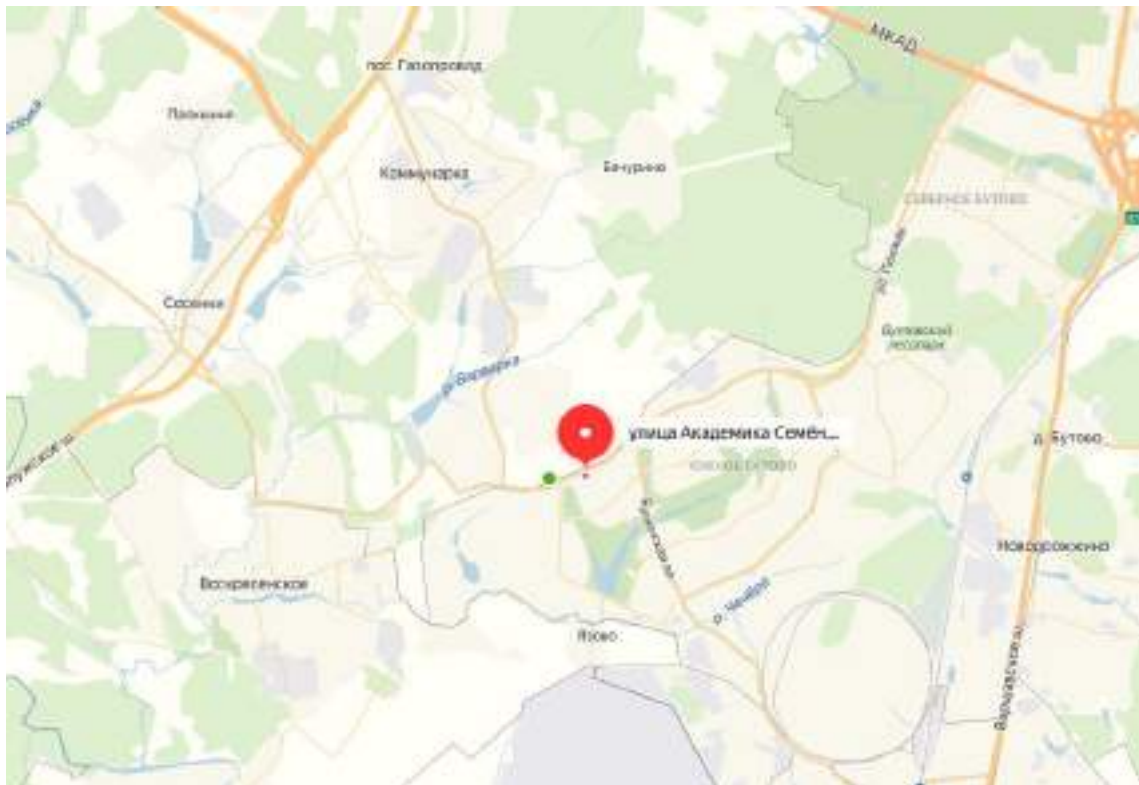
**Рисунок 5. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 13, стр.1**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

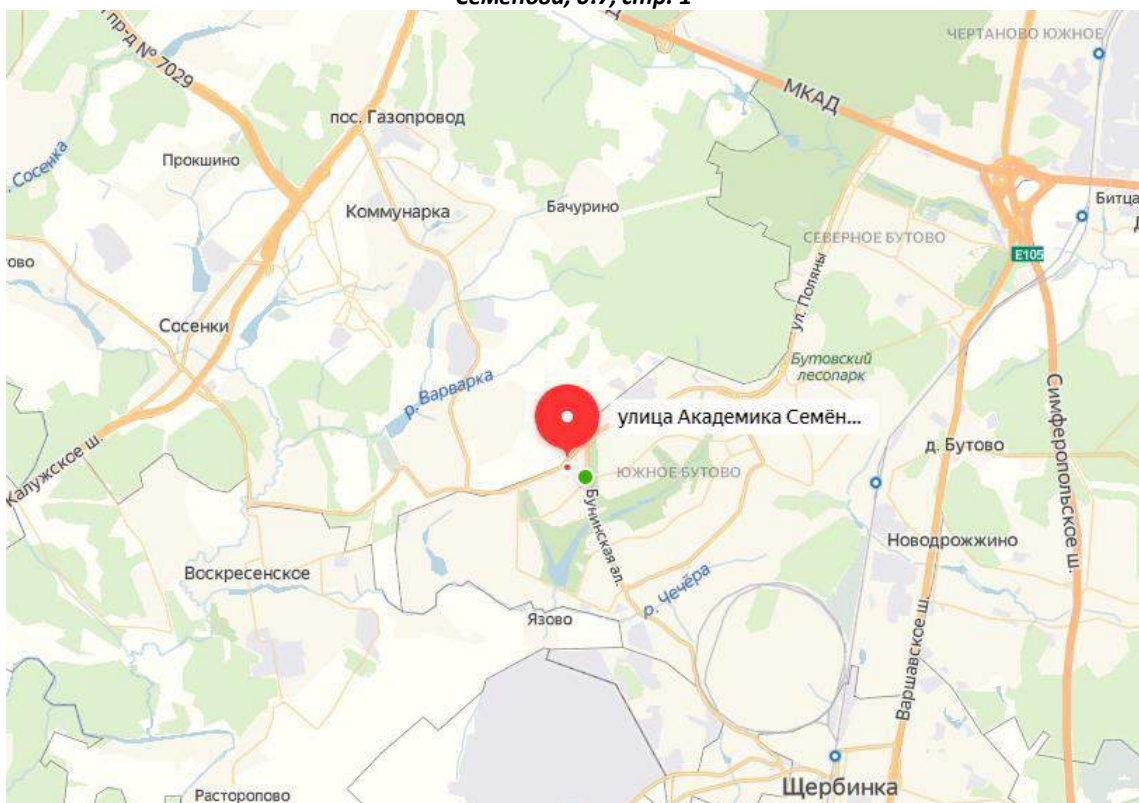
**Рисунок 6. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, д. 19, стр. 1**





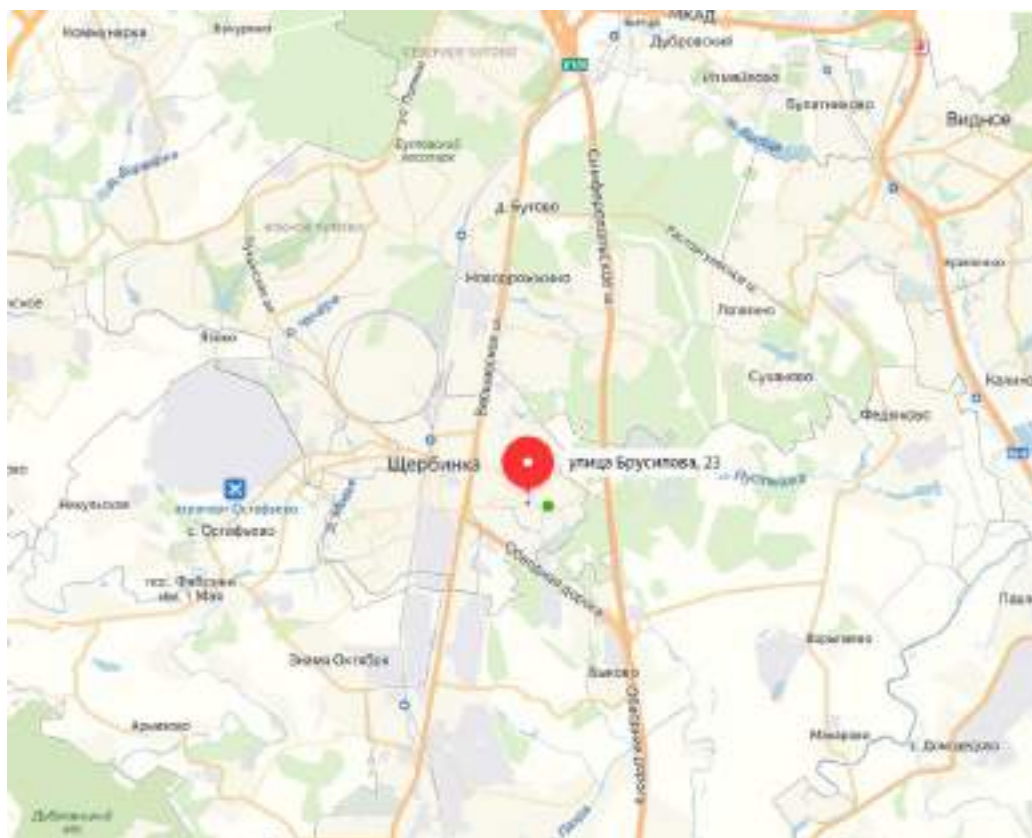
Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

**Рисунок 7. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, д.7, стр. 1**



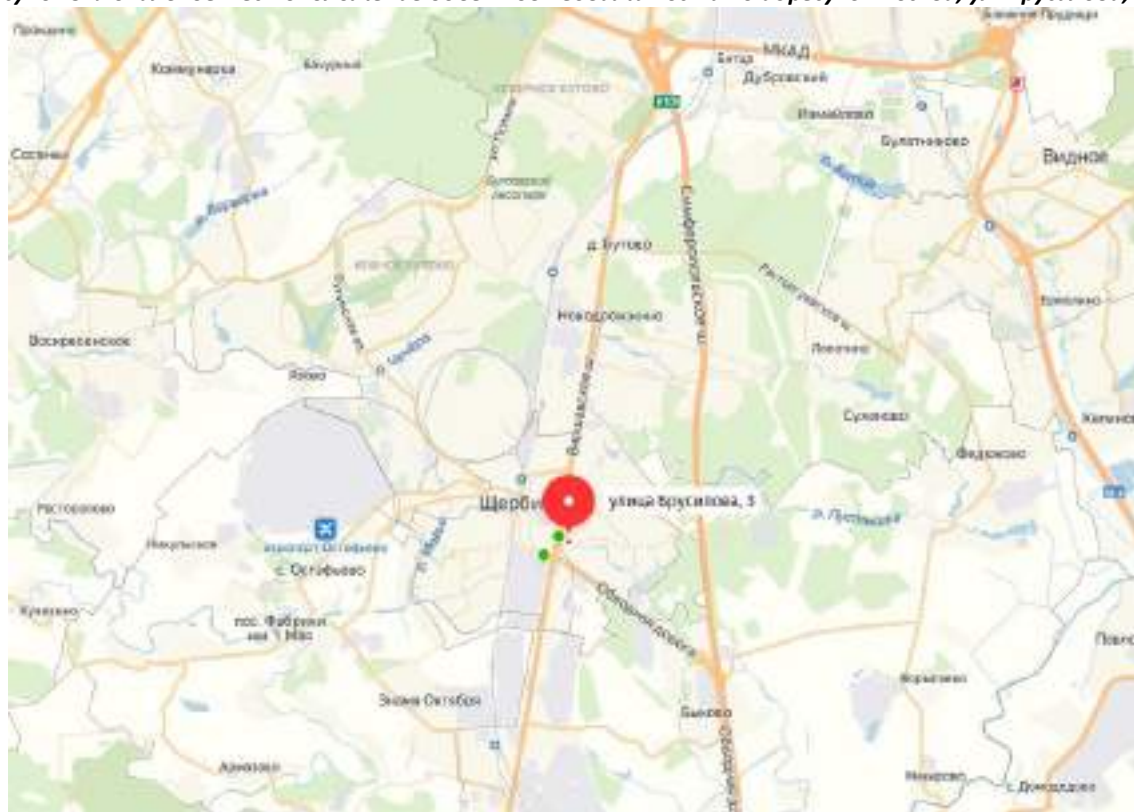
Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

**Рисунок 8. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, д. 23**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

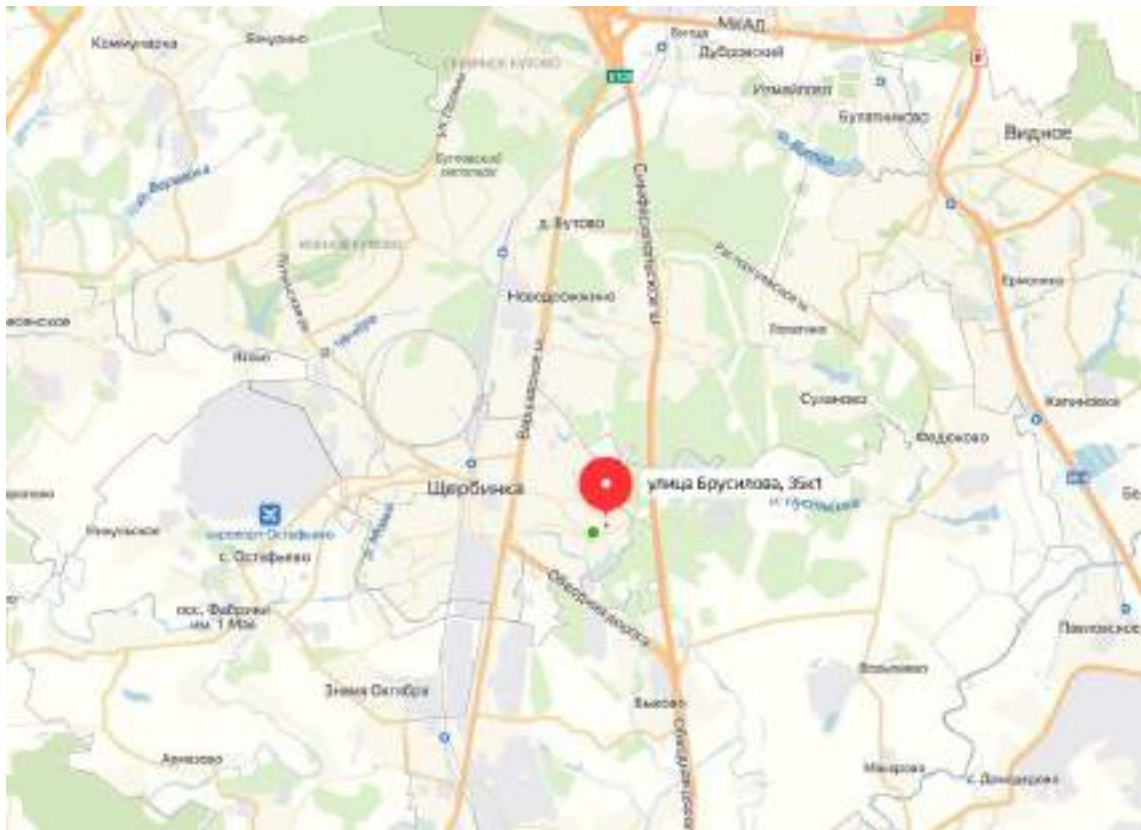
**Рисунок 9. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, д. 3**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

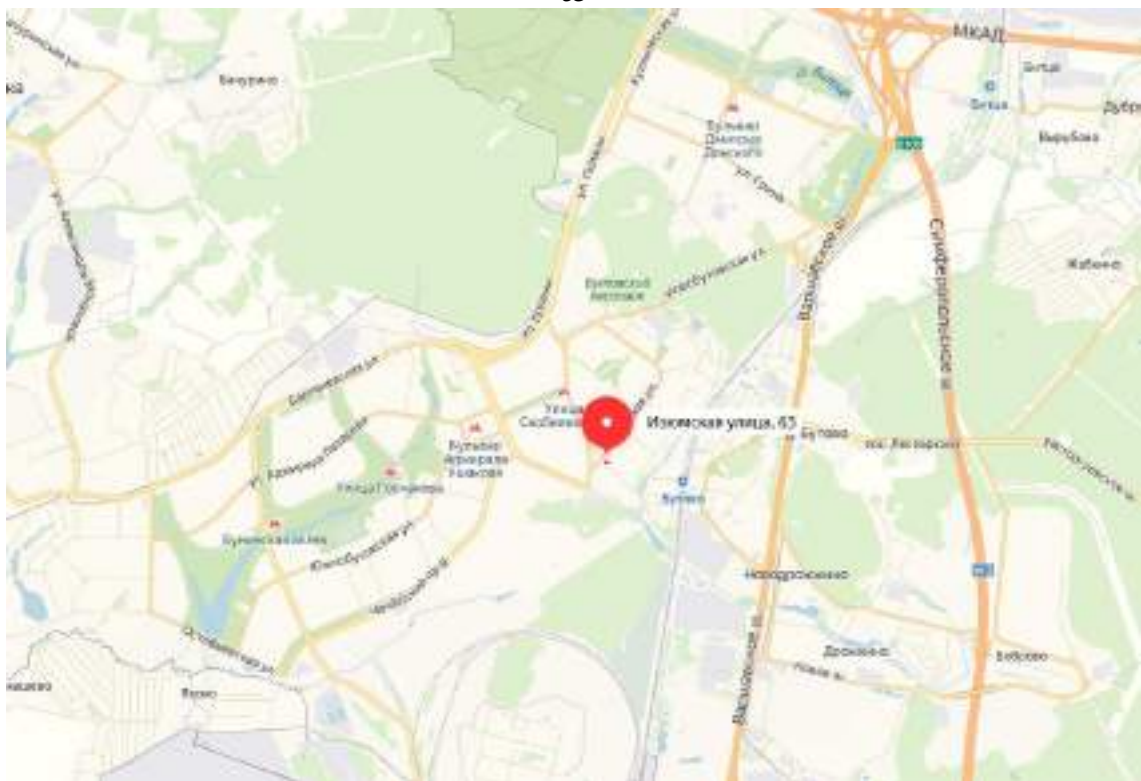
**Рисунок 10. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Брусилова, д. 3**





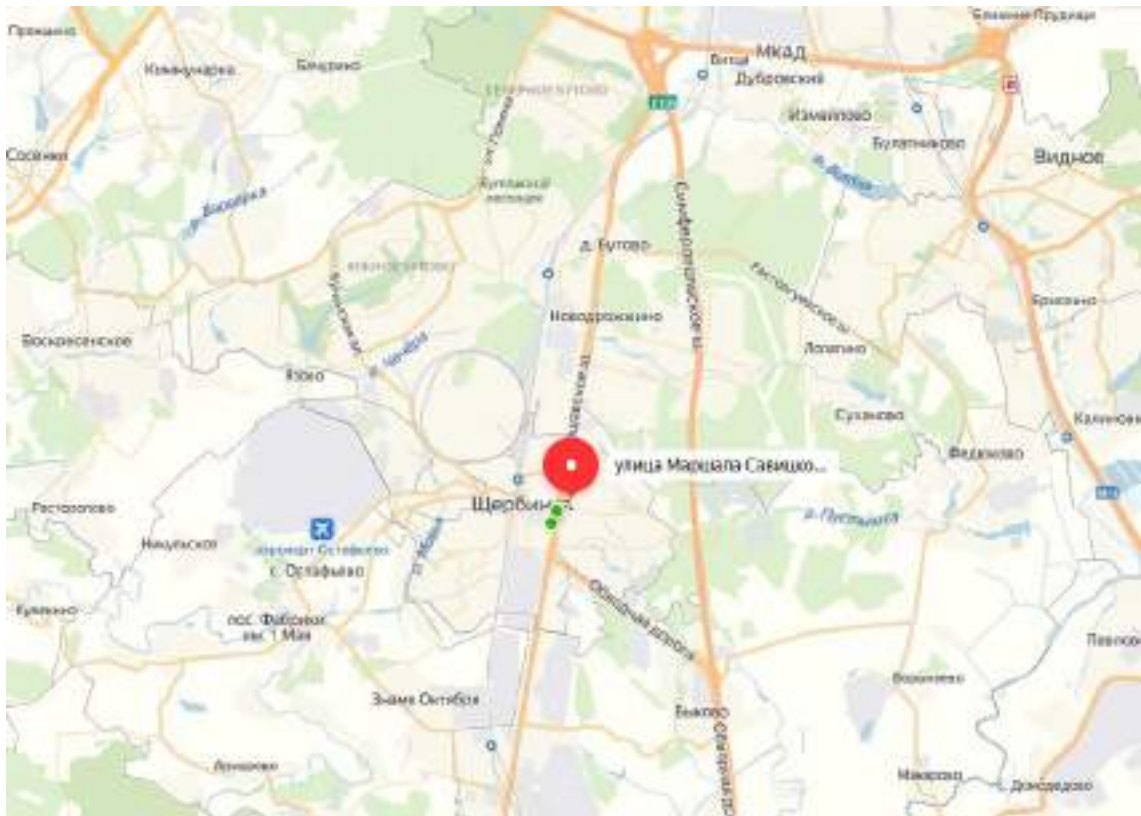
Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

**Рисунок 11. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Изюмская, д. 63**



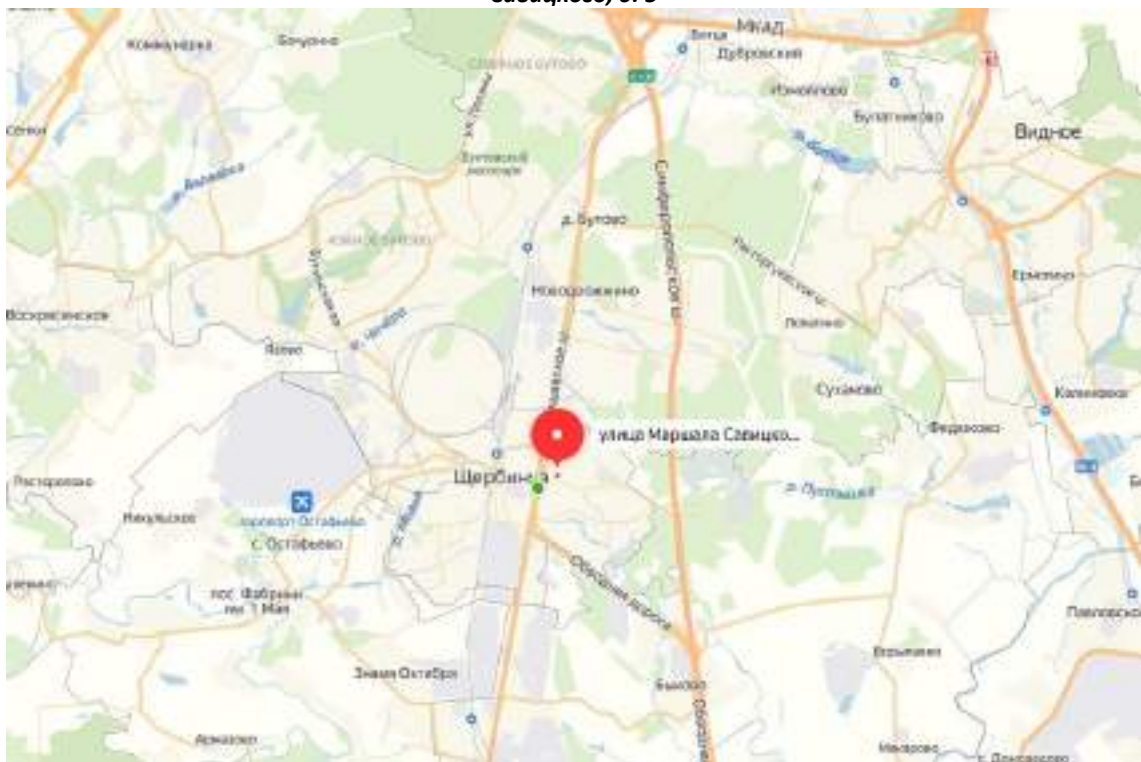
Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

**Рисунок 12. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

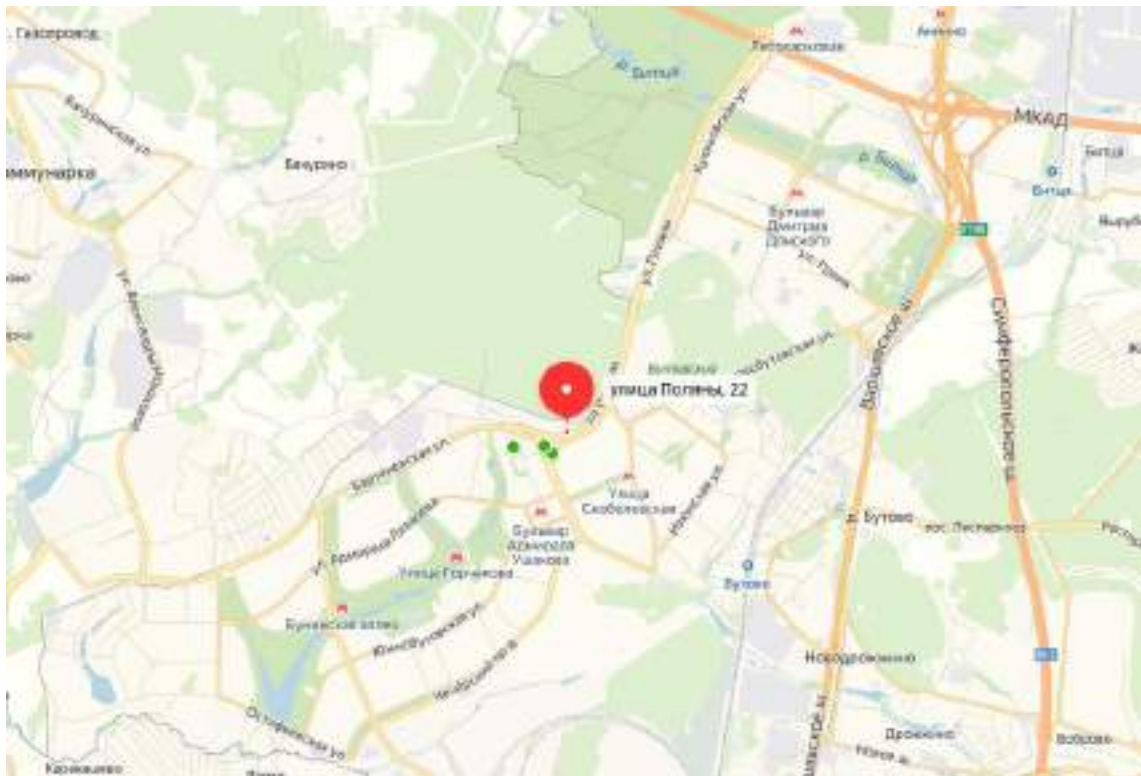
**Рисунок 13. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

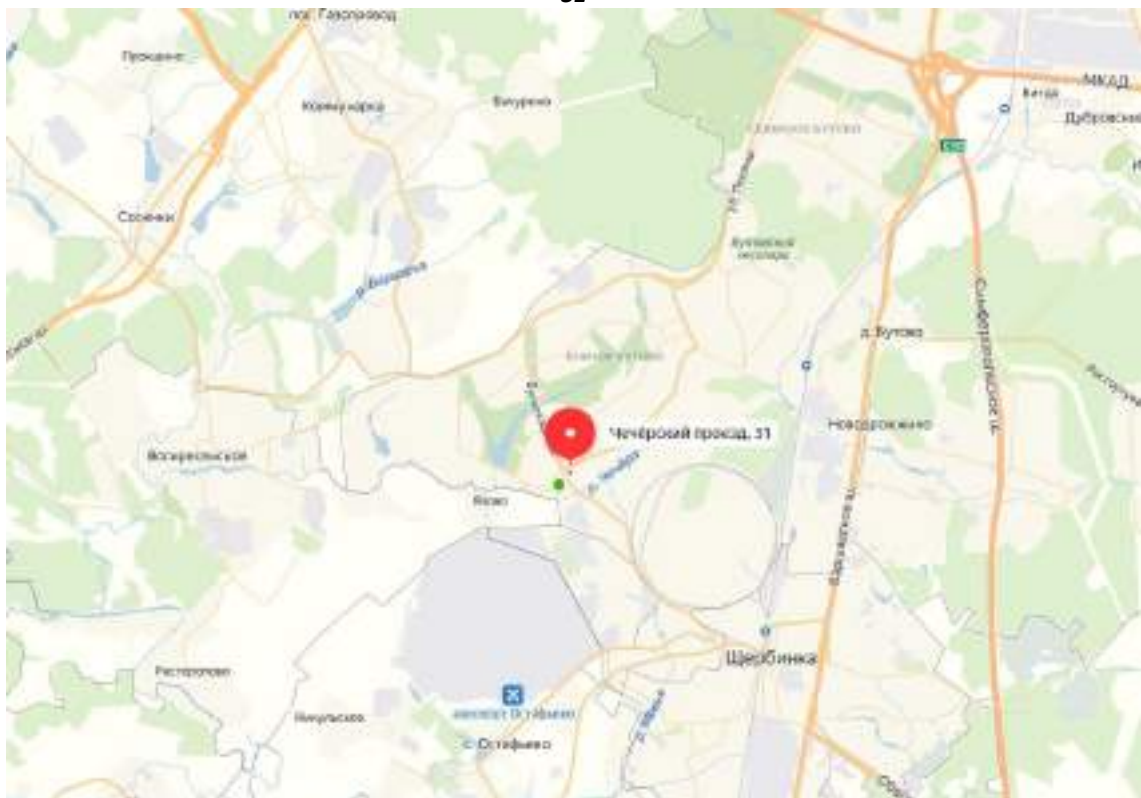
**Рисунок 14. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Поляны, д. 22**





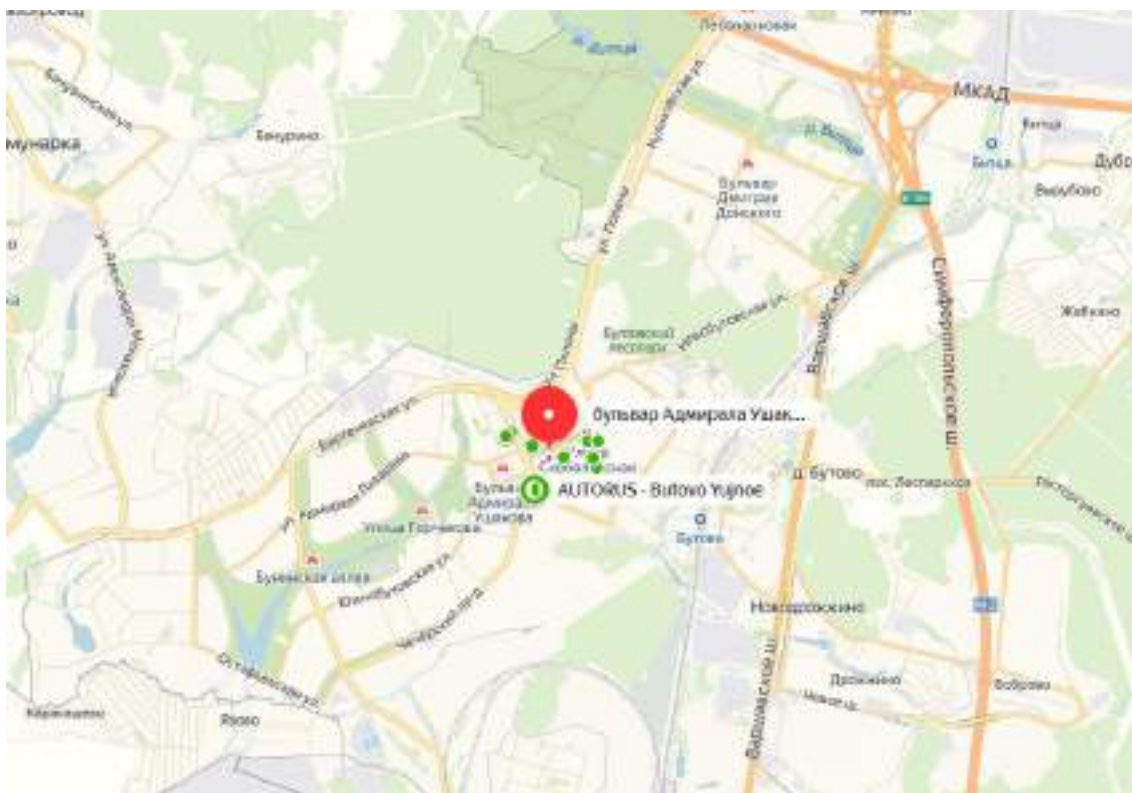
Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

**Рисунок 15. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, Чечерский пр-д, д. 31**



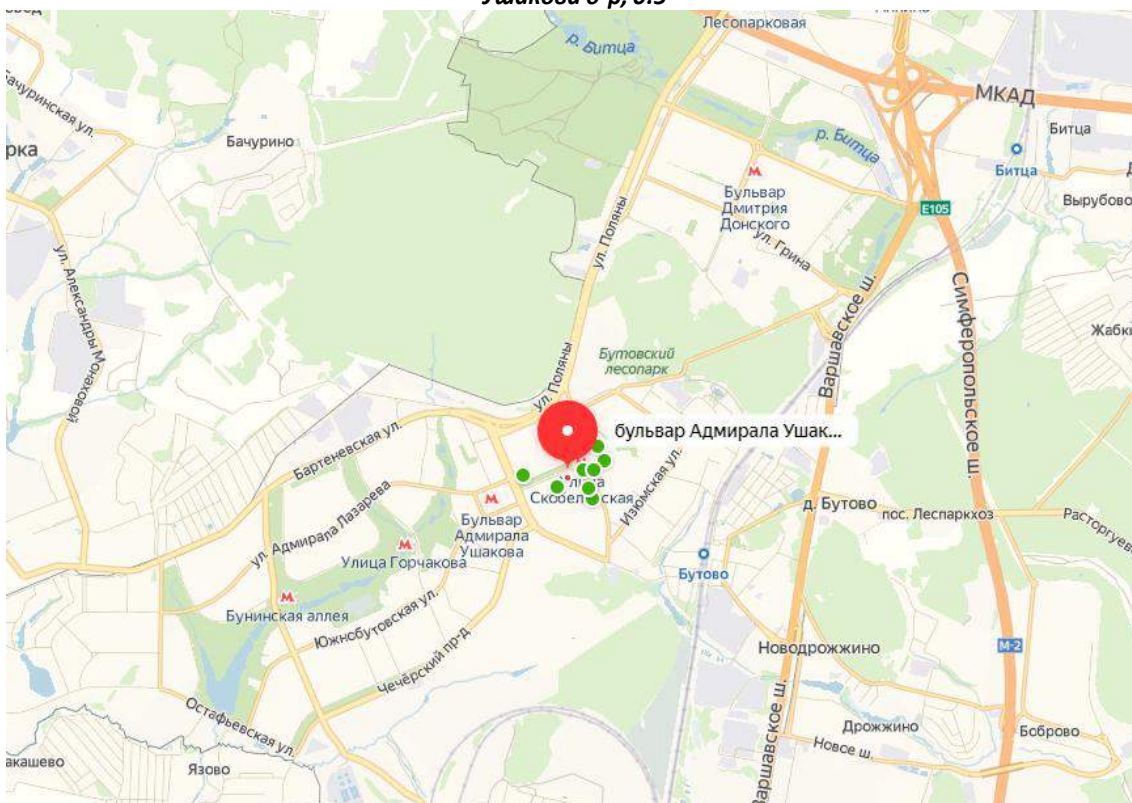
Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

**Рисунок 16. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д. 11**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

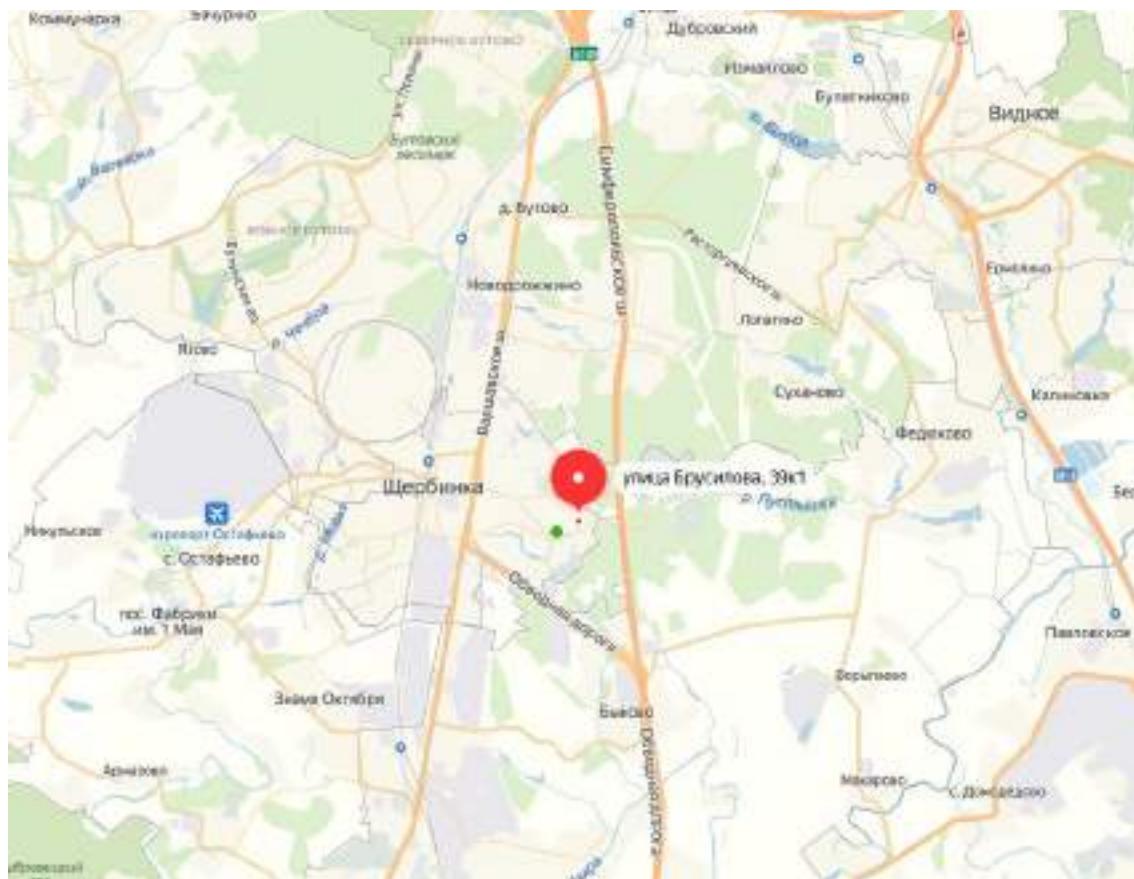
**Рисунок 17. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, Адмирала Ушакова б-р, д.5**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

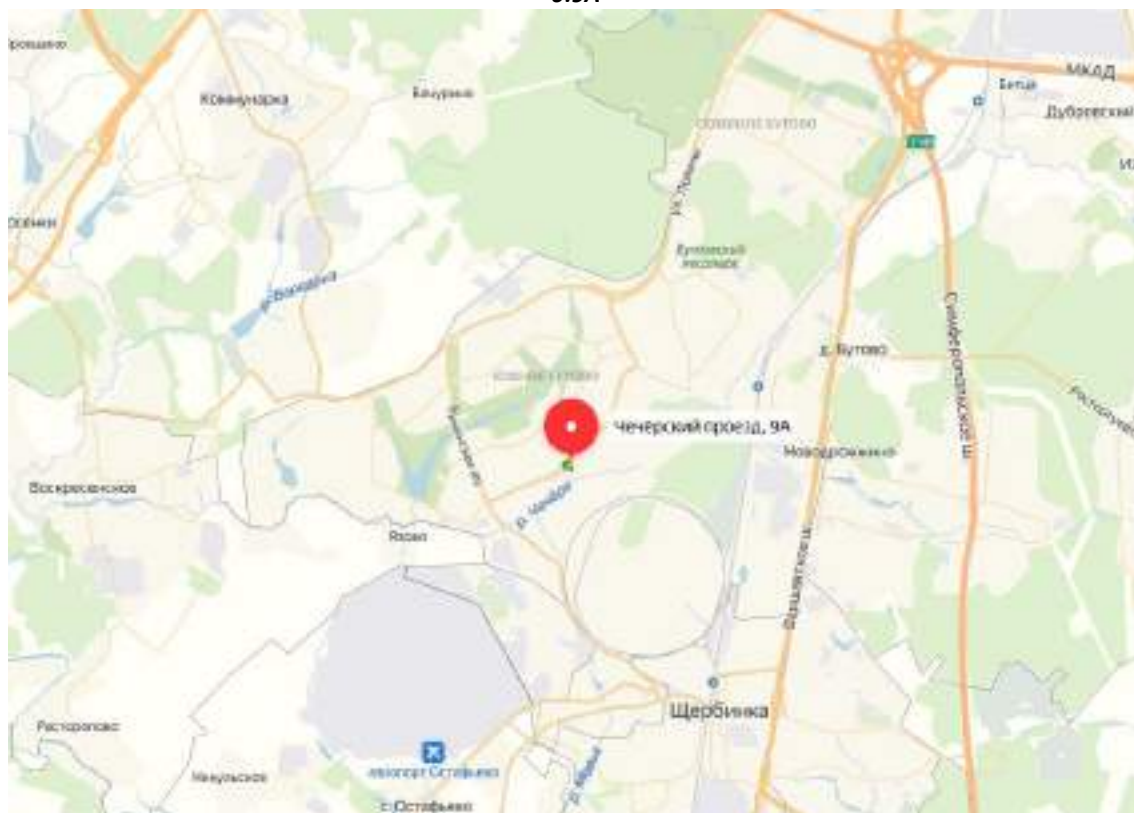
**Рисунок 18. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, Брусилова ул., д. 39**





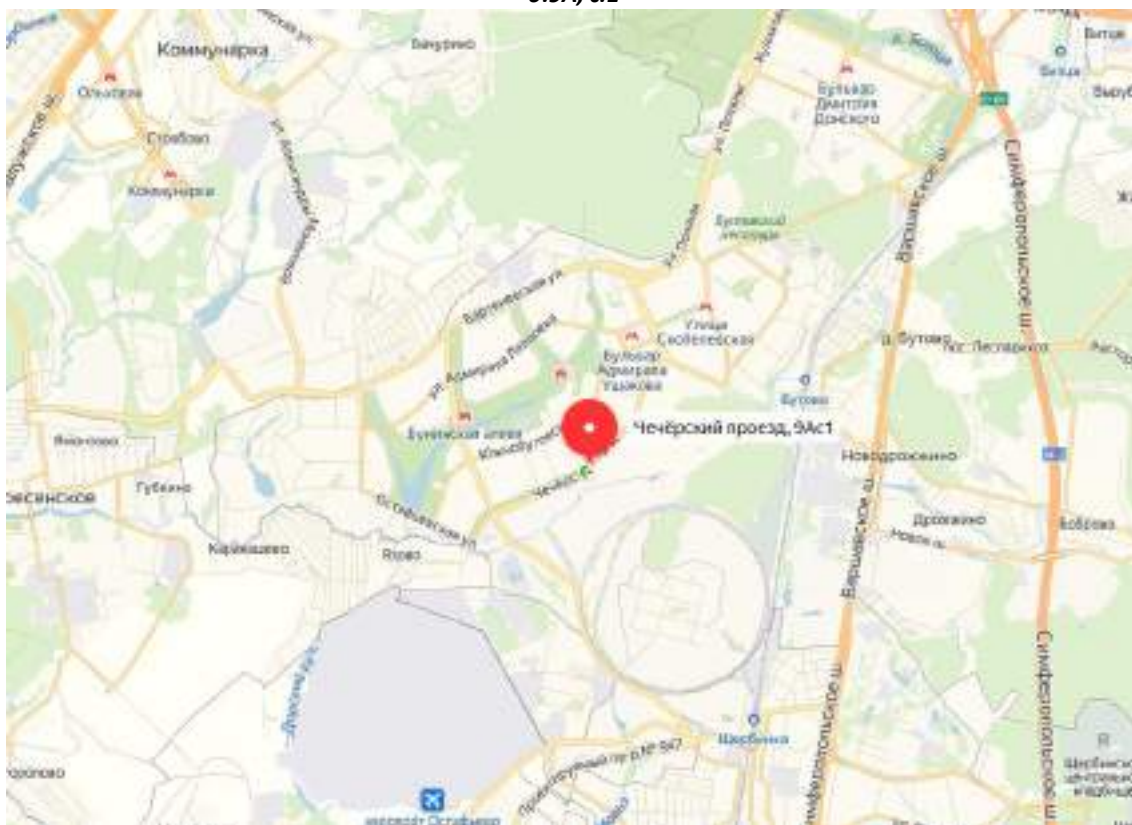
Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

**Рисунок 19. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

**Рисунок 20. Локальное местоположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

### 7.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объект оценки представляет собой 5 242 машиномест, расположенные в подземных и надземных паркингах. Описание объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком и проведенного осмотра объектов. В таблицах ниже представлены количественные и качественные характеристики.

**Таблица 4. Местоположение объектов оценки**

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Административный округ, Район	Ближайшая транспортная магистраль	Интенсивность движения транспорта мимо здания	Преобладающий тип застройки	Близость к объектам социально-бытовой сферы	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
6	г. Москва, Академика	Южное Бутово	Варшавское	Средняя	Жилая	Хорошая	Нет

	Семенова ул., д.19, с.1	(ЮЗАО)	шоссе		застройка		
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
12	г. Москва, Варшавское ш.,206	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
13	г. Москва, Изюмская ул.,63	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
18	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет
20	г. Москва, Брусилова ул., д.39	Южное Бутово (ЮЗАО)	Варшавское шоссе	Средняя	Жилая застройка	Хорошая	Нет

Таблица 5. Описание объектов оценки

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Год постройки	Состояние здания	Этажность здания	Материал стен	Фундамент	Состояние внешней отделки	Характеристика перекрытий	Состояние внутренней отделки	Степень технического обустройства	Текущее использование Объекта оценки
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	н/д	Хорошее	5	Железобетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	1996	Удовлетворительное	17	Панель	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Неудовлетворительное	Электричество	Жилой дом с подземным паркингом
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	1996	Удовлетворительное	17	Панель	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Неудовлетворительное	Электричество	Жилой дом с подземным паркингом
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	н/д	Хорошее	3	Железобетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	н/д	Хорошее	3	Железобетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	н/д	Хорошее	3	Железобетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	н/д	Хорошее	3	Железобетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	н/д	Хорошее	5	Железобетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	н/д	Хорошее	5	Железобетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	н/д	Хорошее	5	Железобетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
11	г. Москва, Варшавское ш.,204	н/д	Хорошее	4	Железобетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка

12	г. Москва, Варшавское ш., 206	н/д	Хорошее	4	Железо бетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
13	г. Москва, Изюмская ул., 63	н/д	Хорошее	5	Железо бетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д. 4	н/д	Хорошее	5	Железо бетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д. 5	н/д	Хорошее	5	Железо бетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
16	г. Москва, Поляны ул., д. 22	н/д	Хорошее	6	Железо бетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
17	г. Москва, Черечский пр-д, д. 31	н/д	Хорошее	6	Железо бетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
18	г. Москва, Черечский пр-д, д. 9А	н/д	Хорошее	6	Железо бетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка
19	г. Москва, Черечский пр-д, д. 9А, с. 1.	н/д	Хорошее	1	Металлический каркас	Железобетон	Среднее	-	Удовлетворительное	Электричество	Парковка
20	г. Москва, Брусилова ул., д. 39	н/д	Хорошее	5	Железо бетон	Железобетон	Среднее	Железобетонные	Удовлетворительное	Электричество	Многоуровневая парковка

#### Сведения об износе и устареваниях

**Физический износ** – износ, вызванный потерей объектом и его конструктивными элементами своих первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются, снижаются их механические и эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Основными факторами, влияющими на развитие физического износа, являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, степень загрузки.

Такой тип износа может быть, как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

В рамках данного Отчета физический износ объектов был определен методом экспертизы состояния. Данный метод предусматривает определение физического состояния имущества в соответствии с оценочной шкалой, приведенной в таблице ниже:

**Таблица 6. Шкала экспертных оценок физического износа<sup>1</sup>**

Износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.

<sup>1</sup> <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений	Состояние внутренних конструктивных элементов
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание или сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

**Таблица 7. Сведения о физическом износе зданий, в которых расположены оцениваемые объекты<sup>2</sup>**

№ п/п	Адрес Объекта оценки	Год постройки	Состояние здания	Физический износ, %
1	г. Москва, Адмирал Лазарева ул., д.49	н/д	Хорошее	10
2	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.11	1996	Удовлетворительно	50
3	г. Москва, Адмирал Ушаков б-р., д.5	1996	Удовлетворительно	50
4	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13 с.1	н/д	Хорошее	10
5	г. Москва, Академика Семенова ул., д.13	н/д	Хорошее	10
6	г. Москва, Академика Семенова ул., д.19, с.1	н/д	Хорошее	10
7	г. Москва, Академика Семенова ул., д.7, с.1	н/д	Хорошее	10
8	г. Москва, Брусилова ул., д.23	н/д	Хорошее	10
9	г. Москва, Брусилова ул., д.3	н/д	Хорошее	10
10	г. Москва, Брусилова ул., д.35	н/д	Хорошее	10
11	г. Москва, Варшавское ш., 204	н/д	Хорошее	10
12	г. Москва, Варшавское ш., 206	н/д	Хорошее	10
13	г. Москва, Изюмская ул., 63	н/д	Хорошее	10
14	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.4	н/д	Хорошее	10
15	г. Москва, Маршала Савицкого ул., д.5	н/д	Хорошее	10
16	г. Москва, Поляны ул., д.22	н/д	Хорошее	10
17	г. Москва, Чечерский пр-д, д.31	н/д	Хорошее	10
18	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А	н/д	Хорошее	10
19	г. Москва, Чечерский пр-д, д.9А, с.1.	н/д	Хорошее	10
20	г. Москва, Брусилова ул., д.39	н/д	Хорошее	10

<sup>2</sup> На основе визуального осмотра объекта

#### **7.4. Анализ достаточности и достоверности информации**

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

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

#### **7.5. Сведения о балансовой стоимости**

Данные о балансовой стоимости Объекта оценки не предоставлены Заказчиком.



## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ

*Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по состоянию на апрель 2019 г.*

#### Макроэкономические показатели текущей экономической ситуации

В апреле Федеральной службой государственной статистики была осуществлена вторая оценка ВВП за 2018 г., актуализированы данные за три квартала 2018 г. и выполнена первая оценка ВВП за IV кв. 2018 г. Согласно опубликованным данным объем ВВП России за 2018 г. составил в текущих ценах 103875,8 млрд. руб., индекс физического объема ВВП относительно 2017 г. был равен 102,3%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2017 г. – 110,3%.

Опубликованные Минэкономразвития оценки ВВП показывают его рост в марте 2019 г. в размере 0,6% после 1,4% в феврале и 0,6% в январе по сравнению с аналогичными периодами предшествующего года. В I кв. 2019 г. наблюдается замедление роста ВВП до 0,8% по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года. Наибольший вклад в замедление темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении, а основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе-марте внесли, по данным Минэкономразвития, промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. составил 99,9%, в I кв. 2019 г. – 100,7%. При этом индекс промышленного производства в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предшествующего года был равен 101,2%, в I квартале 2019 г. – 102,1%.

В апреле годовая инфляция составила 5,17%, тогда как месяцем ранее была 5,25%. Тем не менее данное снижение не сказалось на величине продовольственной инфляции, которая, как и в марте, составила 5,9%. Некоторое снижение помесечных темпов роста цен по основным группам продовольственных товаров с 0,53% в марте до 0,43% в апреле на годовую величину продовольственной инфляции не повлияло. По оценке Минэкономразвития России, по итогам мая 2019 г. месячная инфляция составит 0,3%, а годовое значение показателя будет находиться в интервале 5,0-5,1%.

В марте 2019 г. относительно предыдущего месяца индекс цен производителей промышленных товаров, по предварительным данным, был равен 100,9%, из него в добыче полезных ископаемых – 104,0%, в обрабатывающих производствах – 99,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 100,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 101,7%.

В марте 2019 г. оборот розничной торговли составил 2668,0 млрд. руб., или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2018 г., в I кв. 2019 г. – 7614,7 млрд. руб., или 101,8% к I кв. 2018 г. Оборот оптовой торговли в марте 2019 г. составил 6868,1 млрд. руб., или 91,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу 2018 г. При этом на долю субъектов малого предпринимательства приходилось 34,0% оборота оптовой торговли.

Согласно данным, полученным в ходе обследования деловой активности 4,1 тыс. организаций (без малых предприятий), индекс предпринимательской уверенности в апреле 2019 г. по сравнению с апрелем 2018 г. увеличился в добывающих производствах с 2% до 3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха с (- 9%) до (- 8%) и остался без изменений в обрабатывающих производствах (- 2%). В апреле 2019 г. экономическую ситуацию в своей организации считали благоприятной 13% и удовлетворительной – 75% руководителей, работающих в сфере добычи полезных ископаемых; аналогичные оценки представителей обрабатывающих производств распределились на 10% и 74% соответственно. В ближайшие 6 месяцев улучшения экономической ситуации ожидали в добыче полезных ископаемых 26% респондентов, в обрабатывающих производствах – 31%. Число оптимистически настроенных оказалось выше числа ожидающих ухудшения экономической ситуации в добывающих производствах на 22 п.п. и в обрабатывающих производствах – на 24 п.п.

После повышения в декабре 2018 г. Банком России ключевой ставки процентные ставки по кредитам населению в январе-феврале 2019 г. среагировали ростом на 0,6-0,7 п.п. по отношению к декабрю 2018 г. Повышение ставок затронуло и ипотечные жилищные кредиты, средневзвешенная ставка по которым в марте составила 10,41%, увеличившись с декабрьского значения 9,66%. Однако на рынке краткосрочных кредитов населению процентные ставки оказались нечувствительны к изменениям денежнокредитной политики и продолжили снижение до средней величины на уровне 15,54% по состоянию на февраль 2019 г.

Повышение процентных ставок не замедлило рост портфеля кредитов населению, напротив, этот рост ускорился: в феврале 2019 г. объем задолженности населения по банковским кредитам увеличился на 23,3% по сравнению с февралем 2018 г., тогда как в целом за 2018 г. рост кредитного портфеля составил 22,2% по сравнению с 2017 г. Замедление роста задолженности отмечено лишь в части ипотечных жилищных кредитов,

объемы выдачи которых в марте 2019 г. сократились на 3,4% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Общий рост кредитного портфеля закономерно сопровождается ростом просроченной задолженности. По состоянию на 1 марта 2019 г. в части жилищных кредитов населению удельный вес просроченной задолженности составлял 1,2%, а ее сумма – 77,8 млрд. руб. – увеличилась на 3,9% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Портфель ипотечных жилищных кредитов на 1 марта 2019 г. характеризовался долей просроченных кредитов на уровне 1,1% (73,5 млрд. руб.), увеличившись за год на 5,2%.

#### Розничная торговля и потребительские цены

В марте 2019 г. оборот розничной торговли в Российской Федерации в денежном выражении составил 2,67 трлн. рублей. По отношению к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах) наблюдается прирост на 1,6 п.п., в том числе на 1,4 п.п. оборот розничной торговли пищевой продукцией, включая напитки и табачные изделия, и на 2,3 п.п. непродовольственными товарами.

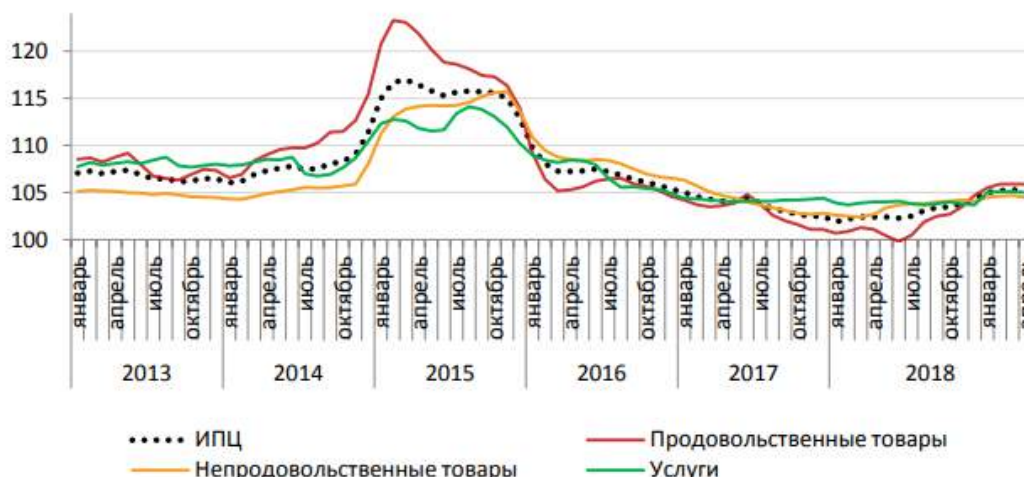


Важно учитывать, насколько меняется значение оборота розничной торговли в пределах двух и трех последних лет (в сопоставимых ценах по отношению к соответствующему периоду предыдущего года), поскольку это позволяет оценить снижение негативных последствий кризиса. В частности, в предыдущих выпусках Мониторинга отмечалось, что значение показателя за два года превышает нулевую отметку уже несколько месяцев, однако, если рассматривать значение оборота розничной торговли в разрезе трех лет, то очевидно, что оно не просто отрицательное, но и снижается (-3,6 п.п. против -1,3 п.п. в предыдущем месяце). Снижение товарооборота за три года происходит, в первую очередь, за счет непродовольственных товаров. Так, снижение по пищевой продукции, напиткам и табачным изделиям в марте составило 1,9 п.п., непродовольственной продукции – 5,8 п.п.

За первый квартал 2019 г. оборот розничной торговли по отношению к предыдущему периоду (в сопоставимых ценах) составил 101,8% в целом, в том числе 101,4% оборот розничной торговли пищевой продукцией, включая напитки и табачные изделия, и 102,3% непродовольственной продукцией. В денежном выражении значение товарооборота за квартал составило 7,6 трлн. рублей. Структура оборота розничной торговли, как и в предыдущие периоды, практически не меняется (в первом квартале 2019 г. 48,5% пришлось на долю пищевой продукции, напитков и табачных изделий, и, соответственно, 51,5% на долю непродовольственных товаров).

В апреле 2019 г. индекс потребительских цен по отношению к соответствующему периоду предыдущего года был на уровне 105,2%, в том числе 105,9% на продовольственные товары, 104,5% на непродовольственные товары и 105% на услуги. Таким образом, это уже третий месяц, когда ИПЦ изменяется не сильнее, чем в пределах 0,1 п.п. как в целом, так и в каждой из категорий.





По отношению к соответствующему периоду предыдущего года в категории продовольственных товаров сильнее всего подорожали сахар-песок (21,6%), крупа и бобовые, мясо и птица (по 11%). В категории непродовольственных товаров сильнее всего выросли цены на табачные изделия (9,4%) и бензин автомобильный (8,3%), при этом подешевели телерадиотовары (-1,7%). В категории услуг дороже всего стали услуги образования (8,7%) и пассажирского транспорта (7,4%). Снизились цены только на услуги страхования (-0,8%).

На рисунке выше представлены уровни годовой инфляции в мире, полученные на март или апрель в зависимости от страны по данным официальных статистических служб разных стран (для России данные предоставлены Росстатом за март 2019 г.) и рассчитанные на основании показателя индекса потребительских цен. При этом стоит отметить, что потребительская инфляция рассчитывается, основываясь на изменении цен на товары и услуги, входящие в потребительскую корзину, состав которой варьируется в разных странах, что влияет и на уровень рассчитываемой инфляции.

По сравнению с концом прошлого года положение России в мировом рейтинге ухудшилось. Теперь, в соответствии с приведенными данными, она находится на третьем месте среди стран с самым высоким уровнем инфляции после Индии и Турции, тогда как в декабре 2018 г. мы занимали шестую строку рейтинга после Бразилии, Индии, Мексики, ЮАР и Турции. Еще в 2017 г. уровень инфляции в России был немногим выше, чем в США, что также подтверждает высокие темпы роста цен на фоне других стран. Среди причин такого роста инфляции в России в 2019 г. можно выделить повышение уровня НДС, а также динамику курса рубля, сезонность цен на некоторые категории товаров, динамику доходов населения.

Источник: <https://www.ranepa.ru/images/News/2019-05/23-05-2019-monitoring.pdf>

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

Оцениваемые объекты в составе Объекта оценки представляют собой машиноместа (объекты гаражного назначения), ввиду чего, далее по тексту Оценщик анализирует рынок продажи/аренды паркингов и машиномест г. Москвы.

### Обзор рынка паркингов г. Москвы

К началу 2018г. Москва поставила рекорд по количеству автомобилей. По оценкам ГИБДД России, в столице было зарегистрировано 4,88 млн транспортных средств. В области – еще 3,17 млн. Таким образом, число автомашин в столичной агломерации превысило 8 млн – это примерно 400 машин на 1000 жителей. Для сравнения, в Лондоне на 1000 человек приходится 300 машин, в Берлине – 327.

В условиях постоянно растущего автопарка для борьбы с пробками столичные власти уже не первый год развивают идею платных парковок и стимулируют граждан пересаживаться на общественный транспорт. Сейчас платная парковка действует более чем на 200 улицах Москвы в 47 районах.

В этой ситуации москвичи традиционно ищут "бесплатное спасение" в дворах соседних домов, расположенных по периметрам улиц с платной парковкой.

Потенциальный спрос на машиноместа огромный, отмечает коммерческий директор ФСК "Лидер" Ольга Тумайкина. Почти все владельцы машин заинтересованы в получении доступа к цивилизованной парковке, но