

Отчет № П413-19

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – объект нежилого фонда, общей площадью 111,4 кв.м, расположенного по адресу:
г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51, м/м 21,22,43,44,45,47,52

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 05 ноября 2019 г.

Дата составления отчета: 06 ноября 2019 г.



ООО "Оценка и Консалтинг"

420140 г.Казань, ул. Ю.Фучика, д.90а (БЦ "Фронт"), оф.814 тел. (843) 209-20-09 e-mail: oik7@list.ru

В Департамент экономической
политики и развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом № ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость объекта - объект нежилого фонда, общей площадью 111,4 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51, м/м 21,22,43,44,45,47,52.

Дата оценки: 05 ноября 2019 г.

Срок проведения оценки: 30 октября 2019 г. – 06 ноября 2019 г.

Дата составления отчета: 06 ноября 2019 г.

Порядковый номер отчета: № П413-19.

Предполагаемое использование результатов оценки: для продажи на аукционе.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г., задание на оценку П413 от 29.10.2019 г.

Оценка проведена в соответствии с требованиями ФЗ N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также федеральными стандартами оценки №№1,2,3,7.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	№м/м	Тип машино-места	Площадь, кв.м	Итоговая стоимость машиноместа, руб. с учетом НДС	Итоговая стоимость машиноместа, руб. без учета НДС
1	77:03:0005024:9445	подвал №0	21	семейное*	17,80	1 048 295	873 579
2	77:03:0005024:9446	подвал №0	22	семейное*	19,80		
3	77:03:0005024:9453	подвал №0	43	независимое	14,60	748 782	623 985
4	77:03:0005024:9455	подвал №0	44	независимое	14,40	748 782	623 985
5	77:03:0005024:9468	подвал №0	45	независимое	14,50	748 782	623 985
6	77:03:0005024:9471	подвал №0	47	независимое	14,20	748 782	623 985
7	77:03:0005024:9476	подвал №0	52	независимое	16,10	748 782	623 985
	Итого				111,4	4 792 205	3 993 504

Примечание: *Стоимость семейного машино-места принята равной стоимости стандартного машино-места, более подробно см. раздел 11.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ...	- 5 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 7 -
3. Заявление о соответствии	- 8 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	- 9 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете	- 12 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	- 14 -
6.1. Источники рыночной информации	- 14 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	- 15 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	- 16 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	- 17 -
8.1. Описание объекта оценки.....	- 17 -
8.2. Имущественные права и обременения	- 22 -
8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ) -	22 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 26 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2019г. -	26 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь- июнь 2019г. .-	28 -
9.3. Выводы о влиянии тенденций социально-экономического развития на рынок недвижимости	- 30 -
9.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	- 31 -
9.5. Анализ рынка паркингов города Москвы.....	- 33 -
9.7 Анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку машино-мест г. Москвы	- 38 -
9.8 Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 44 -
10 Описание процесса оценки объекта оценки	- 45 -
10.7 Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 45 -
10.8 Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 46 -
10.9 Выбор подходов и методов оценки	- 46 -
11 Расчет стоимости помещений сравнительным подходом	- 48 -
11.7 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 48 -
11.8 Выбор объектов-аналогов	- 48 -
11.9 Выбор элементов и единиц сравнения	- 50 -
11.10 Обоснование и расчет корректировок.....	- 50 -

11.11	Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода...	55	-
12	Выводы и анализ результатов оценки.....	56	-
12.7	Границы интервала стоимости объекта.....	57	-
13	Приложения	58	-
13.1	Копии использованных материалов	59	-
13.2	Копии документов Заказчика.....	69	-
13.3	Копии документов Оценщика.....	99	-

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является Объект нежилого фонда общей площадью 111,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. ш. Энтузиастов, д. 51.

№ п/п	Кадастровый номер	Тип машино-места
1	77:03:0005024:9445	семейное
2	77:03:0005024:9446	семейное
3	77:03:0005024:9453	независимое
4	77:03:0005024:9455	независимое
5	77:03:0005024:9468	независимое
6	77:03:0005024:9471	независимое
7	77:03:0005024:9476	независимое

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил подход – сравнительный, затратный и доходный подходы не применялись.

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов, руб

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	4 792 205	1,0	Не применялся	0
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	4 792 205			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	3 994 000			

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	№м/м	Тип машино-места	Площадь, кв.м	Итоговая стоимость машиноместа, руб. с учетом НДС	Итоговая стоимость машиноместа, руб. без учета НДС
1	77:03:0005024:9445	подвал №0	21	семейное*	17,80	1 048 295	873 579
2	77:03:0005024:9446	подвал №0	22	семейное*	19,80		
3	77:03:0005024:9453	подвал №0	43	независимое	14,60	748 782	623 985
4	77:03:0005024:9455	подвал №0	44	независимое	14,40	748 782	623 985
5	77:03:0005024:9468	подвал №0	45	независимое	14,50	748 782	623 985
6	77:03:0005024:9471	подвал №0	47	независимое	14,20	748 782	623 985
7	77:03:0005024:9476	подвал №0	52	независимое	16,10	748 782	623 985
Итого					111,4	4 792 205	3 993 504

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019 г.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Рыночная стоимость определяется для продажи на аукционе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 г. №178-ФЗ.

- Результаты оценки действительны в течение шести месяцев с даты составления Отчета, если в порядке, установленном законодательством РФ или в судебном порядке не установлено иное.

2. Задание на оценку

Задание на оценку № П413

к Государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19

г. Москва

29.10.2019

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51, общей площадью 111,4 кв.м, кадастровый номер: отсутствует.
2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
 - 2.1. Нежилое помещение общей площадью 14,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51, И машиноместо44, кадастровый номер: 77:03:0005024:9455.
 - 2.2. Нежилое помещение общей площадью 19,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51, И машиноместо22, кадастровый номер: 77:03:0005024:9446.
 - 2.3. Нежилое помещение общей площадью 14,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51, И машиноместо43, кадастровый номер: 77:03:0005024:9453.
 - 2.4. Нежилое помещение общей площадью 17,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51, И машиноместо21, кадастровый номер: 77:03:0005024:9445.
 - 2.5. Нежилое помещение общей площадью 14,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51, И машиноместо45, кадастровый номер: 77:03:0005024:9468.
 - 2.6. Нежилое помещение общей площадью 14,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51, И машиноместо47, кадастровый номер: 77:03:0005024:9471.
 - 2.7. Нежилое помещение общей площадью 16,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51, И машиноместо52, кадастровый номер: 77:03:0005024:9476.
3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право собственности/не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** служебная записка от 25.10.2019 № 33-6-307774/19-(1)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта.
9. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для продажи на аукционе.
10. **Дата оценки:** на дату осмотра.
11. **Расчет стоимости услуг на выполнение задания:** стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта оценки	Стоимость услуг, руб
1	г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51	11 848,00

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 11848 (одиннадцать тысяч восемьсот сорок восемь) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

12. **Срок проведения оценки:** с 30.10.2019 по 06.11.2019.

13. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.

14. **Приложения:** документация БТИ.



Государственный заказчик:
Исполняющий обязанности начальника
Управления оценки

Д.Б. Сусленков

От Исполнителя,
Генеральный директор ООО «Оценка и
Консалтинг»

Е.В. Евсеев

М.П.



3. Заявление о соответствии

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

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
- гонорар Оценщиков не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценщики имеют соответствующий опыт и навыки, нужные для оценки данного объекта;
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки:

Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25 сентября 2014 г.	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-35 ст. 15
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «ФСО».			

Оценщик

Петрова А.И.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

2. Осмотр объекта оценки был проведен на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

9. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.

10. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие

указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями),

рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

22. Предполагаемым использованием результатов оценки является продажа на аукционе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 г. №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

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

5. Термины и определения, использованные в Отчете

Объект оценки - это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки - величина, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемые для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Вид стоимости - при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6.7 ФСО-2);
- инвестиционная стоимость (п.8 ФСО-2);
- ликвидационная стоимость (п.9 ФСО-2);
- кадастровая стоимость (п.10 ФСО-2).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

Инвестиционная стоимость - это стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость - массовая оценка рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них:

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) – <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) – <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) – <http://www.eeg.ru>;
- Департамент экономического развития и политики – <http://depr.mos.ru>;
- Мосгорстат – <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrielt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

– и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к Отчету приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчете.

На Оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРН;
2. Справка БТИ о состоянии здания (строения);
3. Служебная записка

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

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

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

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

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

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

Месторасположение – 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13;

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Петрова Аида Ильгизовна;

Место нахождения Оценщика/Почтовый адрес оценщика, номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика: 420140, г.Казань, ул.Ю.Фучика, д. 90А оф.814, тел.: 8 (843) 209-20-09, oik7@list.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО "СФСО", рег. №628, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 29.06.2018 г.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом ПП 310496 НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» (г. Казань) по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", рег. номер 1402 от 20.05.2010 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 013080-1 от 13 июня 2018 г. Действителен до 13 июня 2021 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности № 19490В4000037 от 28.06.2019, выданный организацией: Страховое акционерное общество «ВСК». Период страхования с 01.07.2019 по 30.06.2020 г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2014 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика: Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»

Месторасположение – 420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Франт»), 8 этаж, офис 814.

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005г.

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»: Полис №19490В4000018 от 01.04.2019, срок действия полиса с 01.04.2019 г. по 31.03.2020 г. Страховая сумма 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион руб.)

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

8.1. Описание объекта оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, общей площадью 111,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51 с кадастровыми номерами:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Тип машино-места	Площадь, кв.м
1	77:03:0005024:9445	подвал №0	21	семейное	17,80
2	77:03:0005024:9446	подвал №0	22	семейное	19,80
3	77:03:0005024:9453	подвал №0	43	независимое	14,60
4	77:03:0005024:9455	подвал №0	44	независимое	14,40
5	77:03:0005024:9468	подвал №0	45	независимое	14,50
6	77:03:0005024:9471	подвал №0	47	независимое	14,20
7	77:03:0005024:9476	подвал №0	52	независимое	16,10
Итого					111,40

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51
Кадастровый номер	77:03:0005024:9445; 77:03:0005024:9446; 77:03:0005024:9453; 77:03:0005024:9455; 77:03:0005024:9468; 77:03:0005024:9471; 77:03:0005024:9476
Округ города Москвы	ВАО
Административный округ	Восточный административный округ
Зона расположения	ЧТК-МКАД
Муниципальный район	Ивановское
Станция Метро	Новогиреево
Расстояние до метро	2900м
Время до метро	34 мин
Время в пути до метро (диапазон)	5-10 минут транспортом
Тип здания	Жилое
Количество этажей в здании	22
Подземных этажей	н/д
Год постройки	2006
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	монолит
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не установлены
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Свободного назначения
Фактическое использование	Машино-места
Площадь помещения, кв. м	111,4
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Общий
Парковка	Закрытая
Высота потолков, м	н/д
Этаж	Подвал №0
Состояние отделки	Стандартный ремонт
Коммуникации в помещении	Имеется: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение

Необходимо отметить, что машино-места 21,22 являются семейными: согласно данным осмотра, конфигурация каждого машино-места позволяет разместить одновременно стандартную машину и 1-2 мотоцикла. Вместе с тем, площадь данных машино-мест соответствует стандартному размеру машино-места в диапазоне 12-20 кв.м.

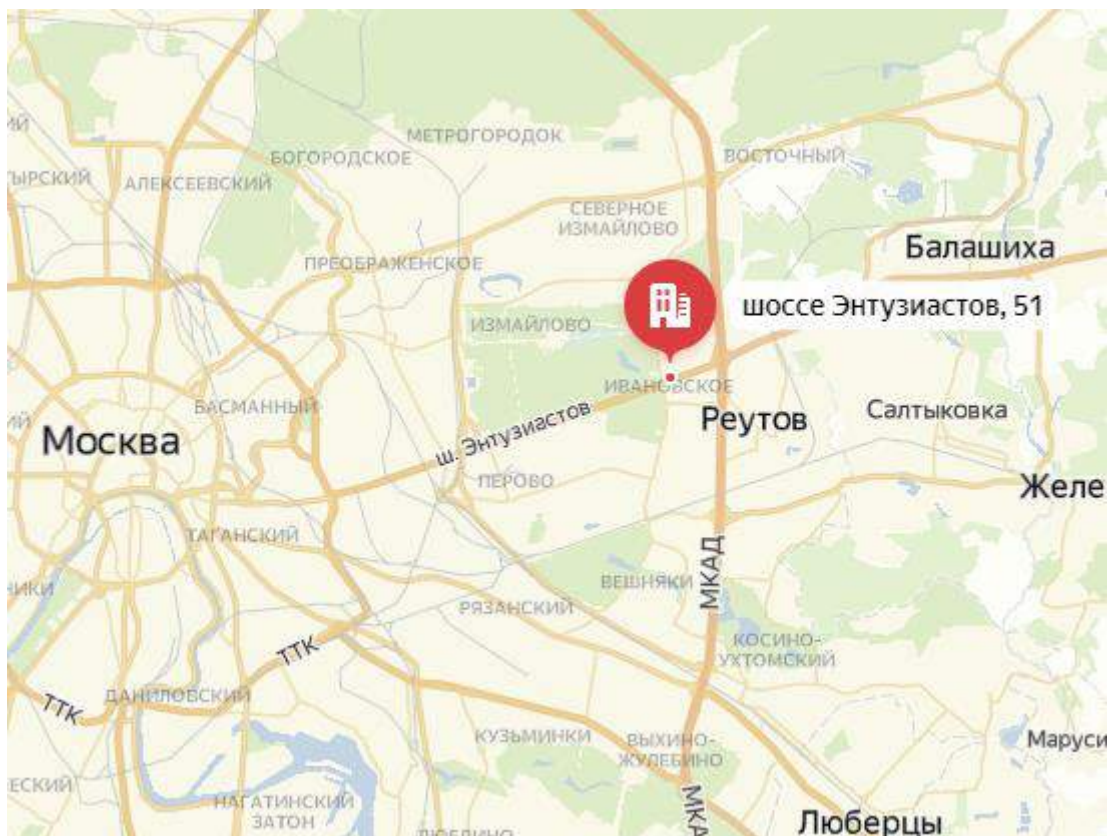


Рис. 1. Карта района расположения объекта оценки

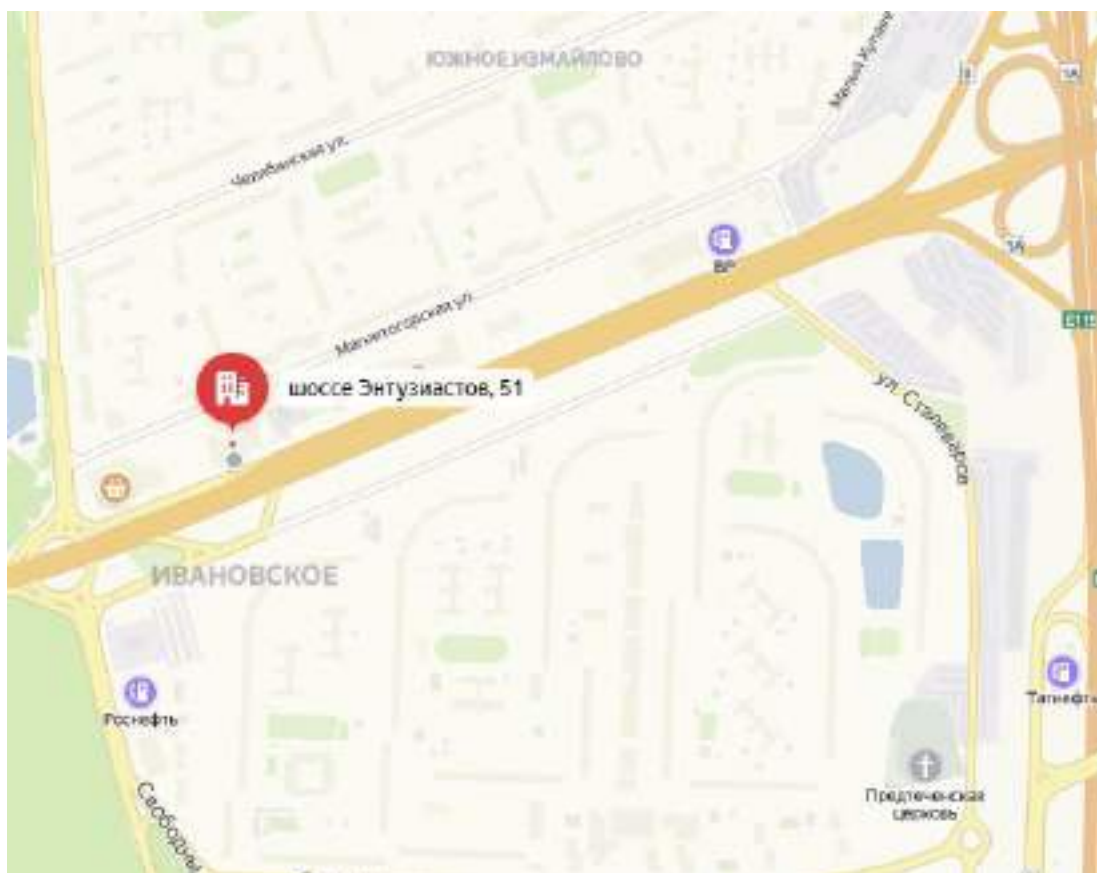


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

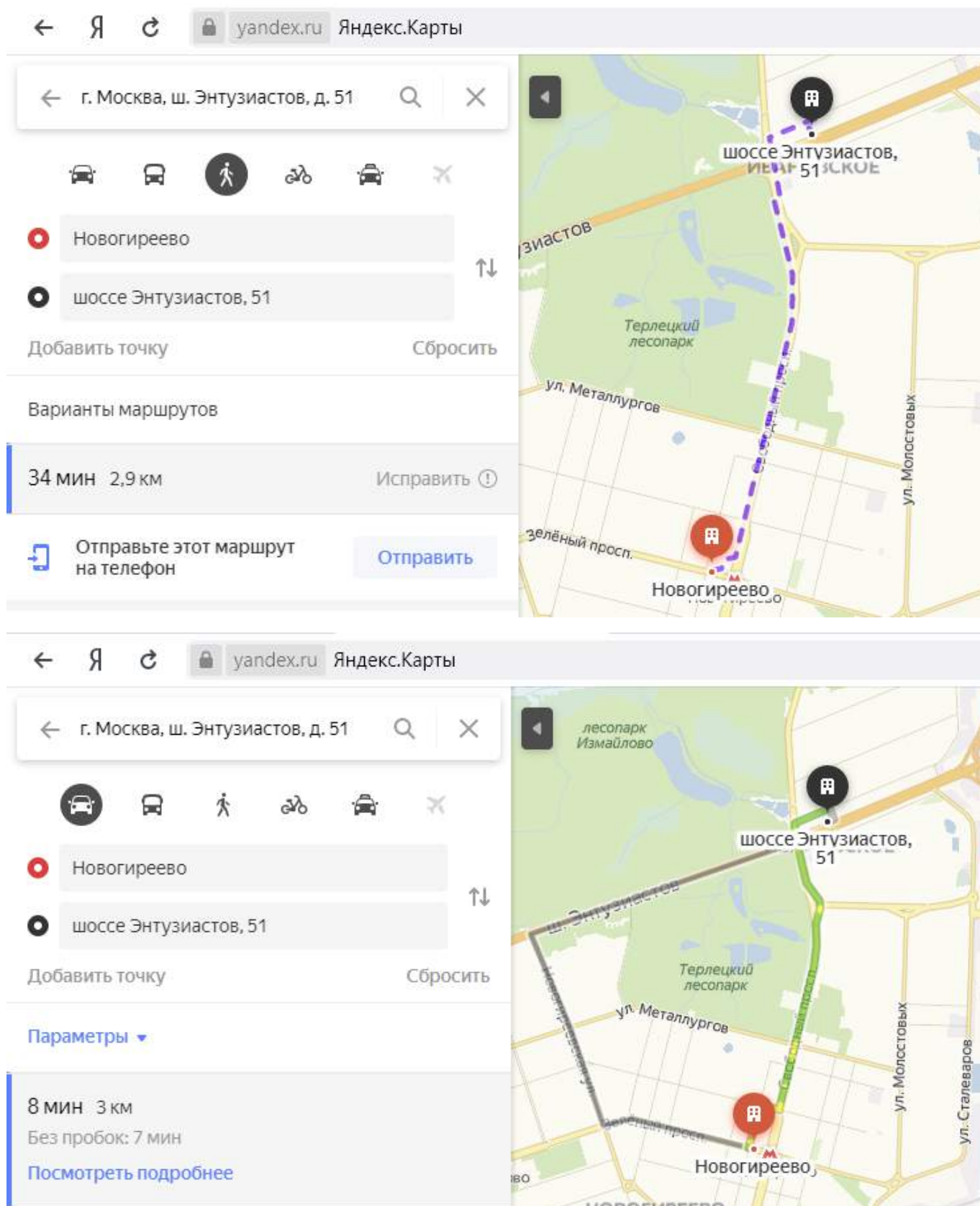


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

Фото объекта оценки



Вид со двора



Адресная табличка



Семейное м/м с
кад. ном.

77:03:0005024:9445
77:03:0005024:9446

Кад. ном. 77:03:0005024:9445; Кад. ном. 77:03:0005024:9446



Кад. ном. 77:03:0005024:9455



Кад. ном. 77:03:0005024:9468



Кад.ном. 77:03:0005024:9476 Кад.ном. 77:03:0005024:9471

Независимое
машино-место



Кад.ном. 77:03:0005024:9453

8.2. Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москве.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

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

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

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 4 Юридическое описание

Наименование объекта	Объект нежилого фонда, общей площадью 111,4 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51
Назначение	Нежилое помещение
Правообладатель (собственность)	город Москва
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;

- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ земельного участка как условно свободного

Не проводился. Исходя из целей оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта нежилого фонда или его реконструкции /надстройки.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Согласно ФСО №7 (п. 16), анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Сравнительные предпочтения для использования объекта нежилого фонда, могут быть определены следующим образом:

- эксплуатация в качестве офисной недвижимости;
- эксплуатация в качестве торговой недвижимости;
- эксплуатация в качестве помещения свободного назначения
- эксплуатация в качестве помещения производственно-складского назначения.

Согласно ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта нежилого фонда, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта нежилого фонда может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

Правовая обоснованность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект нежилого фонда представляет собой объект капитального строительства, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями, и находится в пригодном состоянии для дальнейшей эксплуатации.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта нежилого фонда: передача помещений в аренду.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Конструктивно-параметрические характеристики объекта нежилого фонда позволяют его использовать в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от его эксплуатации) приведен в таблице ниже.

Таблица 5. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад	Машино-места
Правовая обоснованность	-	-	-		+
Физическая возможность	-	-	-	-	+
Финансовая оправданность	-	-	-	-	+
Максимальная эффективность	-	-	-	-	+
Вывод о наиболее эффективном использовании					НЭИ

Вывод: На дату осмотра нежилое помещение, расположенные в подвале -1, используется под машино-места. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики и местоположение объекта (расположение в подвале -1 нежилого

здания, открытая планировка пространства с учетом организации доступа для автомобилей), а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под машино-места.

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2019г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), Индекс промышленного производства в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-июле 2019 г. - 103,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,0%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-июле 2019 г. - 104,2%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,0%, в январе-июле 2019 г. - 96,5%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2019 г. - 100,1%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%, в январе-июле 2019 г. - 101,7%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%, в январе-июле 2019 г. - 101,9%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-июле 2019 г. - 82,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 536,5 млрд рублей, в январе-июле 2019 г. - 2182,4 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2019 г. составил 813,2 млрд рублей, или 100,2% (в

сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 4356,0 млрд рублей, или 100,1%.

В январе-июле 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3292,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1520,5 млрд, автомобильного - 151,7 млрд, морского - 20,7 млрд, внутреннего водного - 35,4 млрд, воздушного - 4,1 млрд, трубопроводного - 1559,5 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июле 2019 г. составил 2792,9 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 18480,5 млрд рублей, или 101,6%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в июне 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 52,4 млрд долларов США (3368,0 млрд рублей), в том числе экспорт - 32,5 млрд долларов (2085,6 млрд рублей), импорт - 20,0 млрд долларов (1282,4 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в июне 2019 г. сложилось положительное, 12,5 млрд долларов (в июне 2018 г. - положительное, 15,2 млрд долларов).

В июле 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,9%.

В июле 2019 г. в 18 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен по сравнению с предыдущим месяцем составил 0,4% и более, самый заметный - в Республике Саха (Якутия) и Рязанской области (0,7%) в результате увеличения цен на услуги на 2,5% и 1,7% соответственно.

Вместе с тем в 12 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские цены снизились по сравнению с предыдущим месяцем на 0,1% и более, заметнее всего - в республиках Калмыкия (на 1,0%) и Ингушетия (на 0,5%) в результате удешевления продовольственных товаров в среднем на 2,4% и 1,3% соответственно.

В Москве цены выросли за месяц на 0,2%, в Санкт-Петербурге - на 0,3% (с начала года в обоих городах - на 3,0%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,3% (в июле 2018 г. - 100,3%, с начала года - 101,5%).

В июле 2019 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,3% (в июле 2018 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2019 г. составила 16121,9 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 3,6%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце июля 2019 г. составила 23130,1 рубля и за месяц увеличилась на 0,2% (с начала года - на 3,9%), в Санкт-Петербурге - 17625,2 рубля и за месяц выросла на 0,3% (с начала года - на 3,3%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2019 г. составила 4311,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 1,3% (с начала года - увеличилась на 8,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в июле 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,3%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец июня 2019 г. составил, по предварительным данным, 3429,3 млрд рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2019 г., по оценке, составила 45900 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,2%, в январе-июле 2019 г. - на 7,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2019 г. составила 2753 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2019 г. увеличилась на 183 млн рублей (7,1%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 августа 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июле 2019 г. составила 75,6 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В июне 2019 г. в общей численности занятого населения 31,9 млн человек, или 44,3% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в июне 2019 г. составило 33,3 млн человек и было больше, чем в июне 2018 г., на 251 тыс. человек, или на 0,8%.

Безработица. В июле 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь-июнь 2019г.

По данным Мосгорстата (<http://moscow.gks.ru>), Индекс промышленного производства в январе-июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом

предыдущего года составил 107.1%, в июне 2019 г. по сравнению с июнем 2018 г. – 100.2%, по сравнению с маем 2019 г. – 104.8%.

На конец июня 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.2 тыс. голов (на 10.2% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.0(на 10.5% меньше), поголовье свиней – 0.3 (на 16.0% меньше), овец и коз – 11.4 (на 37.1% меньше).

В июне 2019г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.1 тыс. тонн, молока – 2.2 тыс. тонн

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-июне 2019 г. Составил 373175.1 млн. рублей, или 103.1 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В июне 2019 г. организациями всех форм собственности построено 8026 квартир, в январе-июне 2019 г. - 36385 квартир.

Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 393.9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102.0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в июне 2019 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, в том числе на продовольственные товары – 99.9%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, с начала года – 102.3% (в июне 2018г. – 100.5%, с начала года – 101.6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в июне 2019г. составила 23077.70 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.2%, с начала года – на 3.6% (в июне 2018г. – на 0.7%, с начала года – на 2.5%).

В июне 2019г. цены на продовольственные товары снизились на 0.1%, с начала года выросли на 4.1% (в июне 2018г. выросли на 0.7%, с начала года – на 3.4%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце июня 2019 года составила 5398.21 рубля в расчете на месяц и увеличилась на 1.0%, с начала года – на 10.5% (в июне 2018г. – на 2.7%, с начала года – на 10.1%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2019г. выросли на 0.3%, с начала года – на 2.2% (в июне 2018г. – на 0.5%, с начала года – на 2.6%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2019г. выросли на 0.5%, с начала года – на 2.0% (в июне 2018г. – на 1.0%, с начала года – 1.5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2019г. относительно мая 2019г. составил 99.5%, в том числе индекс цен на продукцию

обрабатывающих производств – 99.5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99.2%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2019г. по оценке составила 89045 рублей и по сравнению с апрелем 2019г. уменьшилась на 13.5%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 5.5%.

Численность рабочей силы в апреле–июне 2019г. составила по итогам обследования рабочей силы 7251,1 тыс. человек, в их числе 7156,7 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 94,4 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В апреле–июне 2019г. по итогам обследования рабочей силы 94.4 тыс. человек, или 1.3%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

9.3. Выводы о влиянии тенденций социально-экономического развития на рынок недвижимости¹

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего не наблюдалось в период 2014-2017 годах. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом

¹ По данным исследований СтатРиелт на 2 кв. 2019 г.

росте создает основу его дальнейшего поступательного развития. Драйвером роста, как и ранее, являются крупные и средние города.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок низко рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

9.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок машиномест традиционно классифицируется по типу объекта:

-Плоскостные стоянки: огороженные или не огороженные площадки на уровне поверхности, используемые для размещения автотранспорта. При строительстве плоскостной стоянки у жилого комплекса по существующему СНиП девелопер дополнительно должен обустроить гостевые автостоянки из расчета 40 машиномест на 1000 жителей, которые должны располагаться не далее чем в 200 метрах от домов. На практике это почти никогда не соблюдается.

-Индивидуальные гаражи и гаражные боксы: основное наследие прошлого века. Являются наиболее удобными для владельцев, поскольку предоставляют выделенное и огороженное пространство и часто располагаются относительно недалеко от домов. При этом занимают значительную площадь. Главным недостатком является отсутствие статуса объекта недвижимого имущества и краткосрочные договоры аренды земельного участка у ГСК. При появлении заинтересованного застройщика договор расторгается и владельцам предлагается перенести свои гаражи, что, в большинстве случаев, просто невозможно.

- Подземный паркинг – это объект капитального строительства, расположенный в подземном пространстве улично-дорожной сети или объектов жилого и нежилого назначения, предназначенный для размещения организованных мест парковки автотранспорта (положение «О порядке проектирования и строительства объектов гаражного назначения в городе Москве»). По нормам подземный паркинг не может быть более 5 уровней. В основном такой тип паркинга строится в жилых комплексах повышенного класса – бизнес и элитного вследствие своей относительно высокой стоимости.

-Надземный паркинг – отдельно стоящий объект капитального строительства гаражного назначения, предназначенные для размещения организованных мест для парковки автотранспорта. В соответствии с МГСН максимально допустимая высота надземной стоянки 9 этажей. В соответствии со СНиП надземные парковки делятся на два типа: закрытые (автостоянка с наружными стеновыми ограждениями) и открытые (автостоянка без наружных стеновых ограждений, которая открыта, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности). Чаще всего застройщики предпочитают возводить парковки второго типа, в силу их меньшей стоимости. Дополнительно для паркингов

выделяют классификацию по типу парковочных систем. По этому показателю паркинги бывают

- С частичной автоматизацией (когда часть работы по пропуску машин и/или взиманию платы выполняет оператор). Обычно используются на относительно небольших и средних парковках (гостиницы, небольшие бизнес-центры и т.п.).

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- объект оценки: встроенные нежилые помещения (машиноместа), общей площадью 111,4 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51

- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, административные объекты, объекты торговли, жилые дома, объекты транспорта;

- здание, в котором расположен объект оценки: нежилое 2011 года постройки;

- этаж расположения: Подвал №1;

- состояние отделки – Стандартное (типичное для подобных объектов);

- объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с наиболее эффективным использованием;

- на дату оценки объект используется в качестве машиноместа.

Вывод:

Принимая во внимание местоположение, ближайшее окружение, объемно-планировочные характеристики объекта, отделку и текущее состояние, объект оценки можно позиционировать в качестве машиномест в подземном закрытом паркинге.

9.5. Анализ рынка паркингов города Москвы

Общая ситуация

Нормальная система функционирования крупного мегаполиса подразумевает высокоразвитую транспортную систему. Она включает оптимально построенные магистрали, удобный общественный транспорт, а также возможность припарковать автомобиль так, чтобы он не мешал движению.

На территории города Москвы действует государственная программа «Развитие транспортной системы Москвы» на 2012- 2020 годы. В соответствии с указанной программой, планируется осуществить строительство около 1,5 млн. машиномест для постоянного и временного размещения личного автотранспорта, что позволит довести уровень обеспеченности местами хранения до 70-75%.

Столица расширяет зону платной парковки, тем самым сокращая территорию, ранее используемую автолюбителями. Основная цель ввода платной парковки – снизить загрузку улично-дорожной сети, упорядочить парковку, сделать улицы Москвы максимально безопасными для всех участников дорожного движения, а также создать условия, при которых именно жители получают преимущества для парковки своих автомобилей.

В данный момент почти все жилые комплексы строятся вместе с наземными и подземными паркингами. Однако, далеко не всегда количество машино-мест отвечает нормативам. К тому же цены зачастую не соответствуют возможностям покупателей, из-за чего многие паркинги пустуют, а прилегающая территория заставлена машинами жильцов.

В конце 2015 года в Москве изменились нормативы по количеству парковочных мест. Если раньше коэффициент зависел от класса жилья: 0,7 машино-мест на квартиру в комфорт-классе, 1,5 – в бизнес-классе и 2 в элитном сегменте, то теперь система расчета стала сложнее. В качестве базовой единицы принято одно машино-место на 80 кв. м общей площади дома, но к нему применяются уточняющие коэффициенты. Например, для ЦАО коэффициент составляет 0,7.

Помимо этого, расчетный коэффициент зависит от обеспеченности общественным транспортом. Например, если в 250 метрах от новостройки расположена остановка наземного транспорта, можно строить на 15% машино-мест меньше, чем положено по нормативу. При расположении не далее 500 метров от станции метро, МЦК или электрички, количество машино-мест может быть снижено сразу на 30%. Коэффициент 1 действует, если в ближайшем расположении отсутствует общественный транспорт.

В связи с этим возникла интересная ситуация: если раньше действовало правило «чем выше класс, тем больше машино-мест», то сейчас зачастую все наоборот. Таким образом, самое дорогое жилье строится в центре города, где по умолчанию коэффициент ниже, а из-за высокой концентрации станций метро он может уменьшиться еще сильнее. Например, для проекта площадью 30 000 кв. м в ЦАО норматив по парковкам может быть 184 машино-места, а для такого же по площади ЖК где-нибудь в Новой Москве – 375 машино-мест.

Из-за того, что проекты утверждаются порой задолго до начала строительства, многие из них создавались еще по старым нормам. В результате даже в достаточно

новых жилых комплексах количество машино-мест не отвечает последним нормативам.

Выделяют три типа паркингов, которые сегодня есть в новостройках: подземные, наземные многоуровневые и плоскостные (гостевые). Если первые два типа застройщики продают (редко сдают в аренду), то последний — обычно бесплатный.

При высокой плотности населения и реализации концепции «двор без машин» девелоперы строят подземные и/или наземные многоуровневые паркинги. При наличии большего пространства девелоперы могут сочетать наземную и плоскостную парковки. Однако определяющим критерием в конечном счете становится экономика проекта.

Итоги 2018 года

Аналитический центр ЦИАН проанализировал объем продаж и изменение цен на машино-места в новостройках Московского региона в 2017-2018 гг.:

- ✓ объем продаж машино-мест по итогам 2018 года вырос на 36% в годовом выражении и составил 16,2 тыс. лотов;
- ✓ в 2018 году застройщики Московского региона заработали около 26 млрд руб. на продаже машино-мест (что составило около 2,5% от их общей выручки);
- ✓ рейтинг застройщиков-лидеров по объему продаж машино-мест возглавили «ПИК» (2,8 тыс. сделок), «ЛСР» (1,2 тыс. сделок) и MR Group (1,1 тыс. сделок);
- ✓ в 2018 году каждый 9-ый покупатель жилья на первичном рынке Московского региона приобрел машино-место;
- ✓ самое дорогое парковочное место в новостройках Московского региона обойдется в 5,6 млн руб., самое дешевое – в 100 тыс. руб.

Спрос

Среди покупателей квартир и апартаментов на первичном рынке Московского региона наблюдается рост интереса к машино-местам в паркинге. По итогам 2018 года спрос на них в новостройках вырос на 36%, что превышает темпы прироста сделок с жильем (+25% за аналогичный период).

Всего по итогам 2018 года застройщики реализовали около 16,2 тыс. парковочных мест. Лидером по объему продаж среди субрынков столичной агломерации стала Москва в старых границах — 12,0 тыс. сделок. По сравнению с результатами 2017 года наибольший рост числа зарегистрированных ДДУ зафиксирован в столице – плюс 39%. Здесь покупатели в 2018 году отдавали предпочтение лотам в проектах бизнес-класса (43% продаж), тогда как в предыдущем году преобладали сделки с машино-местами в комплексах комфорт-класса. В 2017 году ежеквартально девелоперы реализовали в среднем около 2,2 тыс. машино-мест, а в 2018 году показатель вырос до 3,0 тыс.

В Новой Москве интерес к машино-местам вырос на 35%. Покупатели, как и прежде, чаще всего приобретают машино-места в проектах комфорт-класса (71% сделок в 2018 году, 81% сделок в 2017 году).

На первичном рынке Подмосковья объем продаж парковочных мест по итогам 2018 года вырос на 26%. Здесь в 2017 году на эконом- и комфорт-класс

приходилось по 50% сделок, в 2018 году структура поменялась: 65% – эконом-класс, 35% – комфорт-класс.

Таблица 6. Число сделок с машино-местами на первичном рынке Московского региона в 2017-2018 гг.

Локация	Количество зарегистрированных ДДУ, шт.							
	1 кв. 2017	2 кв. 2017	3 кв. 2017	4 кв. 2017	1 кв. 2018	2 кв. 2018	3 кв. 2018	4 кв. 2018
Москва	1 749	2 206	2 237	2 449	2 417	3 482	2 883	3 234
Новая Москва	143	147	589	246	194	345	309	673
Московская обл.	559	586	492	508	572	1 124	442	569

Источник: Аналитический центр ЦИАН

В 2018 году выручка застройщиков от продажи машино-мест составила 25,6 млрд руб., что составило 2,5% от общего объема реализованной недвижимости на первичном рынке Московского региона.

Топ-10 застройщиков-лидеров по объему продаж машино-мест на рынке Московского региона, как и в 2017 году, возглавили: «ПИК» (2,8 тыс. сделок), «ЛСР» (1,2 тыс. сделок) и MR Group (1,1 тыс. сделок). Наиболее значительный рост количества сделок по парковочным местам за год зафиксирован в новостройках компаний «Эксперт» (ЖК Новокосино-2) и Ingrad – более чем в 17 раз. В рейтинге эти застройщики поднялись с 44 и 45-ой строчки на 5 и 6-ю.

Таблица 7. Топ-10 застройщиков-лидеров по числу сделок по машино-местам на первичном рынке Московского региона в 2018 г.

№	Застройщик	Количество зарегистрированных ДДУ, шт.
1	ПИК	2 829
2	ЛСР	1 224
3	MR Group	1 148
4	Поларис	861
5	Эксперт	752
6	Ingrad	670
7	А101 Девелопмент	625
8	Эксперт-Инвест	506
9	Шатер Девелопмент	505
10	АП Development	427

Источник: Аналитический центр ЦИАН

В 2018 году на 9 покупок квартир и апартаментов в строящихся домах приходилась лишь 1 сделка с машино-местами. Такое соотношение связано еще и с тем, что многие покупают паркинг уже после заселения (и эти сделки не попадают в статистику по ДДУ). Наиболее высокий интерес к покупке парковочного места наблюдается в ЖК «Life Ботанический сад» «Пионер» и ЖК «Аннино парк» ПИК. Здесь на 10 сделок с квартирами приходилось 7 покупок машино-мест.

Таблица 8. Топ-10 проектов в Московском регионе по доле покупателей, купивших как жилье, так и машино-места в 2018 г.

№	Проект	Доля покупателей, %
1	Life Ботанический сад	79%
2	Аннино Парк	70%
3	Ясный	46%
4	Эксперт	46%
5	Грин Парк	45%
6	Город на реке Тушино-2018	45%
7	Петр 1	39%
8	Лунч	33%
9	Летний Сад	30%
10	Мещарский лес	22%

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Ценовая ситуация

На первичном рынке Московского региона наблюдается достаточно сильный разброс цен на машино-места. Это связано с тем, что на ценообразование влияет большое количество факторов: престижность локации, класс новостройки, тип и емкость паркинга, расположение и конфигурация машиноместа в паркинге и т. д. В Москве самый дорогой вариант – парковочное место площадью 19,3 кв. м на минус 2 этаже в ЖК Balchug Viewpoint в Замоскворечье. Стоимость лота – 5,6 млн руб. Наиболее доступное машино-место обойдется в 100 тыс. руб. Это лот площадью 15,1 кв. м на 12-м уровне наземного паркинга в проекте «Солнцево Парк», расположенном в поселении Внуковское НАО. В Московской области наиболее дорогие машино-места реализуются в ЖК «Краски жизни» (г. Видное). Лот площадью 18 кв. м обойдется в 1,6 млн руб. Самый бюджетный вариант – парковочное место за 150 тыс. руб. (13,8 кв. м) на 6-м этаже многоуровневого наземного паркинга в проекте «Десятка» (г. Раменское).

Парковочное место в новостройках, расположенных внутри Садового кольца, стоит как квартира в Новой Москве. Средняя цена квадратного метра в данной локации составляет 245,3 тыс. руб., стоимость мест начинается от 3 млн руб.

В зоне от Третьего транспортного кольца до Садового кольца средняя цена квадратного метра машино-места – 173,7 тыс. руб., а в районах от ТТК до МКАД – 115,7 тыс. руб.

Самые доступные парковочные места в старых границах столицы можно приобрести в районах за МКАД (61,8 тыс. руб. за кв. м). В Новой Москве квадратный метр машино-места в среднем обойдется в 40,7 тыс. руб., что дешевле чем в новостройках ближнего Подмосковья (46,5 тыс. руб.). Это связано с тем, что на присоединенных территориях действуют более жесткие («столичные») нормы по обеспеченности машиноместами, поэтому застройщики вынуждены снижать цену, чтобы обеспечить приемлемые темпы продаж машиномест.

Таблица 9. Средняя цена квадратного метра машино-места на первичном рынке Московского региона по зонам в марте 2019 г.

Зона	Средняя цена кв. м, тыс. руб.	Средняя цена машино-места, млн руб.
внутри Садового кольца	245,3	4,52
от Садового кольца до ТТК	173,7	2,44
от ТТК до МКАД	115,7	1,61
Москва за МКАД	61,8	0,88
Новая Москва	40,7	0,57
Московская область (до 7 км от МКАД)	46,5	0,70
Московская область средняя (более 7 км от МКАД)	30,6	0,41

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Некоторые покупатели вкладывают средства в машино-места для последующей их сдачи в аренду. Для многоуровневых наземных парковок нормальными арендными ставками считаются 3–5 тыс. руб. в месяц, для подземных паркингов — 8–10 тыс. руб. в месяц.

9.7 Анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку машино-мест г. Москвы

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

На разброс цен машиномест обычно влияют следующие факторы:

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку машиномест г. Москвы.

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В данном случае в качестве аналогов использовались объекты с передаваемыми имущественными правами в виде права собственности. Введение корректировки не требуется.

Финансовые условия

Цены продажи для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- использование заемных средств;
- расчет за счет собственных средств.

Первый вариант требует проведения корректировки рыночной цены на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег.

В рамках оценки, как правило, подбираются аналоги с одинаковыми финансовыми условиями для предполагаемых сделок.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость.

Дата продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен продаж на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Корректировка по данному фактору может быть определена на основе данных информационного ресурса <http://zдание.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости цена продажи за объект находится на одном уровне. Таким образом, цены продаж по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы данные полученные в результате консультации со специалистами агентств недвижимости:

Таблица 10. Значения скидки на торг для машиномест

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Скидки на торг для продажи являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи, скидка может составлять 3-7%
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев по машиноместам она не превышает 5%
«МИАН»	Андрей Карпов	+7 (495) 543-90-66	Наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок, в среднем 3-5%

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Таким образом, среднее значение скидки на торг составляет 5%.

Месторасположение объекта

Для паркингов не является ценообразующими факторами удаленность от метро, расположение относительно линии застройки, удаленность от транспортных магистралей. Для проведения расчетов объекты-аналоги подбираются в районе расположения оцениваемого объекта, или в смежных с ним районах, сопоставимые по типу и классу.

Этаж расположения

Анализ рынка показал, что стоимость машино-мест, расположенных на разных уровнях паркинга, отличаются по ценам. Для расчета корректировки Оценщик использовал метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается сделка или предложение двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены сопоставимого с оцениваемым объектом объекта-аналога.

Для расчета корректировки на расположение на этаже, использовались данные с сайта ЗАО «Дон-Строй Инвест» (Контактная информация: <http://www.donstroy.com/>, Офис продаж (495) 925-47-47) и данные концерна «КРОСТ» (Контактная информация: +7 (495) 795-0-888. Сайт: <http://www.krost-realty.ru/>).

Таблица 11. Предложения о продаже машино-мест в подземном паркинге

Источник информации	Наименование жилого комплекса	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Стоимость м/м, руб.	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.
«ДОНСТРОЙ», офис продаж : + 7 (495) 925-47-47. Сайт: http://www.donstroy.com/	ЖК "Алые Паруса", 5 корпус ²	1 подземный	15	2 620 000	174 667	188 000
		1 подземный	15	2 720 000	181 333	
		1 подземный	15	2 720 000	181 333	
		1 подземный	15	3 220 000	214 667	
		2 подземный	15	2 620 000	174 667	181 333
		2 подземный	15	2 820 000	188 000	
		2 подземный	15	2 720 000	181 333	
«ДОНСТРОЙ», офис продаж : + 7 (495) 925-47-47. Сайт: http://www.donstroy.com/	ЖК "Дом на Мосфильмовской", (ул.Пырьева, вл.2) ³	2 подземный	12,3	2 820 000	229 268	227 100
		2 подземный	12,3	2 820 000	229 268	
		2 подземный	12,3	2 220 000	180 488	
		2 подземный	12,3	2 220 000	180 488	
		2 подземный	12,3	2 700 000	219 512	
		2 подземный	12,3	2 700 000	219 512	
		2 подземный	12,3	3 220 000	261 789	
		2 подземный	12,3	3 220 000	261 789	
		2 подземный	12,3	3 220 000	261 789	

²Источник информации:

<http://www.donstroy.com/upload/iblock/29b/mgraqfqpdyocptezolwdy%20ungp%20dwkpuckjyfwvosjzyl%20ueaefjwboz.pdf> (прин-скрин объектов представлен в Приложении настоящего отчета)

³Источник информации:

<http://www.donstroy.com/upload/iblock/4f4/lvtyijuctmmuzptiukpjt%20eabt%20arjdxjlbvoxvxtas%20unbqzgsicb.pdf> (прин-скрин объектов представлен в Приложении настоящего отчета)

Источник информации	Наименование жилого комплекса	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Стоимость м/м, руб.	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.
		3 подземный	12,3	2 520 000	204 878	213 647
		3 подземный	12,3	2 520 000	204 878	
		3 подземный	12,3	2 520 000	204 878	
		3 подземный	12,3	2 520 000	204 878	
		3 подземный	12,3	2 920 000	237 398	
		3 подземный	12,3	2 720 000	221 138	
		3 подземный	12,3	2 520 000	204 878	
		3 подземный	12,3	2 720 000	221 138	
		3 подземный	12,3	2 700 000	219 512	
		3 подземный	12,3	2 420 000	196 748	
		3 подземный	12,3	2 920 000	237 398	
		3 подземный	12,3	2 220 000	180 488	
		3 подземный	12,3	2 650 000	215 447	
		3 подземный	12,3	2 920 000	237 398	
«ДОНСТРОЙ», офис продаж : + 7 (495) 925-47-47. Сайт: http://www.donstroy.com/	Дом на Покровском бульваре (Казарменный, вл.3) ⁴	1 подземный	13,5	3 758 650	278 419	278 419
		2 подземный	13,5	3 558 650	263 604	263 604
		2 подземный	13,5	3 558 650	263 604	

Источник: данные ЗАО «Дон-Строй Инвест», расчеты оценщика

Таблица 12. Расчет поправки на уровень расположения машино-места в паркинге

Наименование жилого комплекса	Этаж расположения	Средняя стоимость 1 кв. м, руб.
ЖК "Алые Паруса", 5 корпус	1 подземный	188 000
	2 подземный	181 333
коэффициент		0,96
ЖК "Дом на Мосфильмовской", (ул.Пырьева, вл.2)	2 подземный	227 100
	3 подземный	213 647
коэффициент		0,94
Дом на Покровском бульваре (Казарменный, вл.3)	1 подземный	278 419
	2 подземный	263 604
коэффициент		0,95
Среднее значение коэффициента		0,95
Среднее значение обратного коэффициента		1,05

Из проведенных расчетов следует, что на каждый этаж подземной парковки идет снижение стоимости кв. м в среднем на 5%.

Площадь объекта

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом

⁴ Источник информации: <http://www.donstroy.com/>, информация получена в ходе телефонных разговоров с менеджерами по продажам и прислано предложение на почту, прин-скрин в приложении настоящего Отчета (+7 (495) 925 47 47 Евгений Никитин, менеджер по продажам «Дон-Строй Инвест»)

«скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность.

Корректировка определялась методом парных продаж на основании предложений из открытых источников, которые приведены ниже.

Таблица 13. Данные о продаже машино-мест⁵

Наименование жилого комплекса	Площадь, кв. м	Уровень	Средняя стоимость 1 м/м	Корректировка, %
Москва, МФК «Balchug Residence»	от 12 до 20 кв.м	-2	4 620 000	0%
	от 20 до 26 кв. м	-2	4 721 000	2%
	от 26 кв. м	-2	5 074 500	10%
Москва, ЖК «Счастье на Волгоградке»	от 12 до 20 кв.м	-1	1 405 000	0%
	от 20 до 26 кв. м	-1	1 480 000	5%
	от 26 кв. м	-1	н/д	
Москва, ЖК «Фили Сити»	от 12 до 20 кв.м	-2	1 700 000	0%
	от 20 до 26 кв. м	-2	1 900 000	12%
	от 26 кв. м	-2	н/д	
Москва, ЖК «Мосфильмовский»	от 12 до 20 кв.м	-1	1 890 000	0%
	от 20 до 26 кв. м	-1	2 001 280	6%
	от 26 кв. м	-1	н/д	
Москва, МФК «Садовые Кварталы»	от 12 до 20 кв.м	-3	3 825 000	0%
	от 20 до 26 кв. м	-3	4 070 300	6%
	от 26 кв. м	-3	4 191 500	10%
	от 12 до 20 кв.м			0%
	от 20 до 26 кв. м			6%
	от 26 кв. м			10%

Тип машиноместа (механизированное/стандартное)

Корректировка на тип машино-места рассчитана методом парных продаж. В связи с ограниченным рынком предложения по сдаче в аренду зависимых механизированных машино-мест, Оценщик использовал в расчетах предложения по продажам различных типов машино-места.

При анализе рынка паркингов выявлено различия в стоимости между двумя типами машино-мест стандартным и зависимым механизированным. Расчет корректировки на тип машино-места представлено ниже в таблице.

Таблица 14. Описание объектов паркинга в ЖК

	Составляющие элементов сравнения		Предложение 1	Предложение 2	Предложение 1	Предложение 2
			Пара №1		Пара №2	
Элементы сравнения			Зависимое механизированное машино-место	Стандартное машино-место	Зависимое механизированное машино-место	Стандартное машино-место
Местоположение объекта			г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Физические характеристики	Площадь объекта, кв.м		16,8	16,4	12,6	12,74
Стоимостные характеристики	Цена предложения стоимости продажи с учетом НДС, руб./кв.м		71 429,00	51 829,00	111 111,00	66 719,00
Источники	Источник информации		http://atmosferado.m.ru/parking/	http://atmosfera.dom.ru/parking/	http://belarus.ru/buy/parking	
	Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00

⁵ Источник: <https://www.novostroy-m.ru/carparking>

	Скорректированная стоимость (с НДС), руб./кв.м		71 429,00	51 829,00	111 111,00	66 719,00
	Корректировка на тип машино-места			1,38		1,67
	Среднее значение корректировки на тип машино-места	1,53				

Таблица 15. Корректировка на тип машино-места

		Объект-аналоги	
		стандартное	механизированное
Объект оценки	стандартное	1,00	0,65
	механизированное	1,53	1,00

В результате мониторинга рынка арендных ставок для машино-мест стало известно, что разница корректировки на тип машино-места для продажи и аренды не имеет весомого расхождения, что могло бы повлиять на итоговый результат оценки. Следовательно, корректировка на тип машина-места для продажи и аренды будет одинаковой.

Тип машино-места (зависимое/независимое)

Существуют зависимые (т.н. семейные) машиноместа. Данные машиноместа как правило располагаются друг за другом и обеспечены одним въездом (через машиноместо, расположенное ближе к внутрипаркинговому проезду). Как правило подобные объекты реализуются одним лотом, поэтому необходимо определить величину поправки к стоимости. Расчет поправки осуществлялся методом парных продаж.

Таблица 16. Расчет корректировки на тип машино-места (зависимое/независимое)⁶

Наименование жилого комплекса	Тип м/м	Площадь, кв. м	Уровень	Цена предложения, руб./м/м	Тип корректировки	Корректировка
Москва, ЖК «Barkli Park»	Независимое, нет ограничений	13,0	-1	1 550 000	на тип м/м	-29%
	Зависимое, нет ограничений			1 100 000		
Москва, ЖК «Balchug Viewpoint»	Независимое, нет ограничений	13,6	-1	4 575 000	на тип м/м	-31%
	Зависимое, нет ограничений			3 175 000		
Москва, МФК «Садовые Кварталы»	Независимое, нет ограничений	19,00	-3	3 755 000	на тип м/м	-31%
	Зависимое, нет ограничений			2 575 500		
	Среднее					-30,0%

Из проведенных расчетов следует, что скидка на зависимые машино-места относительно независимых составляет в среднем 30%.

⁶ Источник: <https://www.novostroy-m.ru/carparking>

9.8 Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

Предложения о продаже помещений аналогичного назначения представлены в таблицах ниже:

Таблица 17 Выборка объектов-аналогов по продаже машино-мест, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес расположения	Стоимость 1 кв. м	Интернет источник
1	Москва, ВАО, р-н Ивановское, шоссе Энтузиастов, дом 51	30 129	https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/prodazha_nedvizhimosti/
2	Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Федеративный проспект, 36	50 000	https://realty.yandex.ru/offer/528831455731572743/
3	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. Плющева, 16к1соор3	48 214	https://www.cian.ru/sale/commercial/191479256/
4	Москва, ВАО, р-н Ивановское, ш. Энтузиастов, 53	36 517	https://www.cian.ru/sale/commercial/149948890/
5	Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Зелёный проспект, 22	42 857	https://realty.yandex.ru/offer/5155517615859155982/
6	Москва, ВАО, р-н Новогиреево, 2-я Владимирская улица, 45	25 000	https://realty.yandex.ru/offer/5155517615859150986/
7	Москва, ВАО, р-н Новогиреево, 2-я Владимирская улица, 45	38 235	https://realty.yandex.ru/offer/5155517615860911759/

В соответствии с выборкой диапазон продаж машино-мест сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 25 000 – 50 000 руб./кв. м. (без учета скидки на торг).

Выводы

- ✓ На дату осмотра нежилое помещение в подвале используются – под паркинг;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения по машино-местам в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 25 000 – 50 000 руб./кв. м⁷.
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаждезданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений. В соответствии с ФСО №7 после согласования Оценщик указывает наиболее вероятный диапазон рыночной стоимости, к которому относится оцениваемый объект.

⁷ См. раздел **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

10 Описание процесса оценки объекта оценки

10.7 Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

10.8 Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 4).



Рисунок 4. Методическая структура определения рыночной стоимости

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведение их к единой стоимости объекта недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие результата, полученного по одному из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

10.9 Выбор подходов и методов оценки

Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО № 1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

В связи с тем, что:

- ✓ объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения (машино-места);
- ✓ эксперты не располагают проектной и строительной документацией на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51;

уровень достоверности и точности определения стоимости нового строительства в части, приходящейся на оцениваемое помещение (машино-место), является низким, что в свою очередь увеличивает уровень погрешности проводимой оценки в целом. Вследствие этого, с целью обеспечения уровня обоснованности и достоверности получаемых результатов, затратный подход к оценке рассматриваемого объекта не применялся.

Сравнительный подход

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

Доходный подход

В связи с тем, что:

- ✓ учитывая индивидуальные характеристики объектов оценки, юридические и иные факторы, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки было определено их использование в качестве машино-мест;
- ✓ анализ рынка машино-мест Черёмушкинского района г. Москвы показал, что приобретение машино-места с целью его дальнейшей коммерческой эксплуатации не является типичным инвестиционным мотивом для участников рынка, так как срок окупаемости подобного рода проектов превышает аналогичные показатели вложения средств в альтернативные отрасли, уровень достоверности и точности определения текущей стоимости доходов от эксплуатации объектов оценки является низким. Вследствие этого, с целью обеспечения уровня обоснованности и достоверности получаемых результатов, доходный подход к оценке рассматриваемых объектов не применялся.

Таким образом, доходный подход для определения стоимости машино-мест не применялся.

11 Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

11.7 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), 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. Сравнительный подход применяется в следующей последовательности:

а) выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа 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) корректировка качественных значений единиц 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 необходимо 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) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже объектов, являющимися аналогами оцениваемого.

11.8 Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках, сходных с оцениваемым объектом. При сравнительном анализе использовались цены предложения на объекты, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Выбранные в результате анализа объекты, которые могут быть использованы для расчета в качестве аналогов, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены в таблице расчета.

Таблица 18. Характеристика объектов-аналогов

Характеристика объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		-	https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/prodazha_nedvizhimosti/	https://realty.yandex.ru/offer/528831455731572743/	https://www.cian.ru/sale/commercial/191479256/
Контакт		-	0	7 (495) 775-63-49	8 916 520-33-64
Адрес		г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51	Москва, ВАО, р-н Ивановское, шоссе Энтузиастов, дом 51	Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Федеративный проспект, 36	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. Плещева, 16к1соор3
Назначение объекта		Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Передаваемые права на помещение		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки (предложения)		-	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона		ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Доступ к объекту		Закрытый	Закрытый	Закрытый	Закрытый
Этаж расположения		подвал № 0	подвал -0	подвал -0	подвал -0
Тип машино-места		Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Общая площадь	кв. м.	от 12 до 20 кв.м.	23,2	18,0	14,0
Материал стен		Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Состояние отделки помещений		Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена предложения	руб.		699 000	900 000	675 000
в т.ч. НДС			Включен	Включен	Включен
Цена предложения с НДС	руб./м/м		699 000	900 000	675 000

**дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)*

11.9 Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, расстояние до метро и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

В качестве единицы сравнения целесообразно принять 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

11.10 Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права собственности, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на различие в площади;

- поправка на состояние внутренней отделки объекта.

Поправка дату предложения

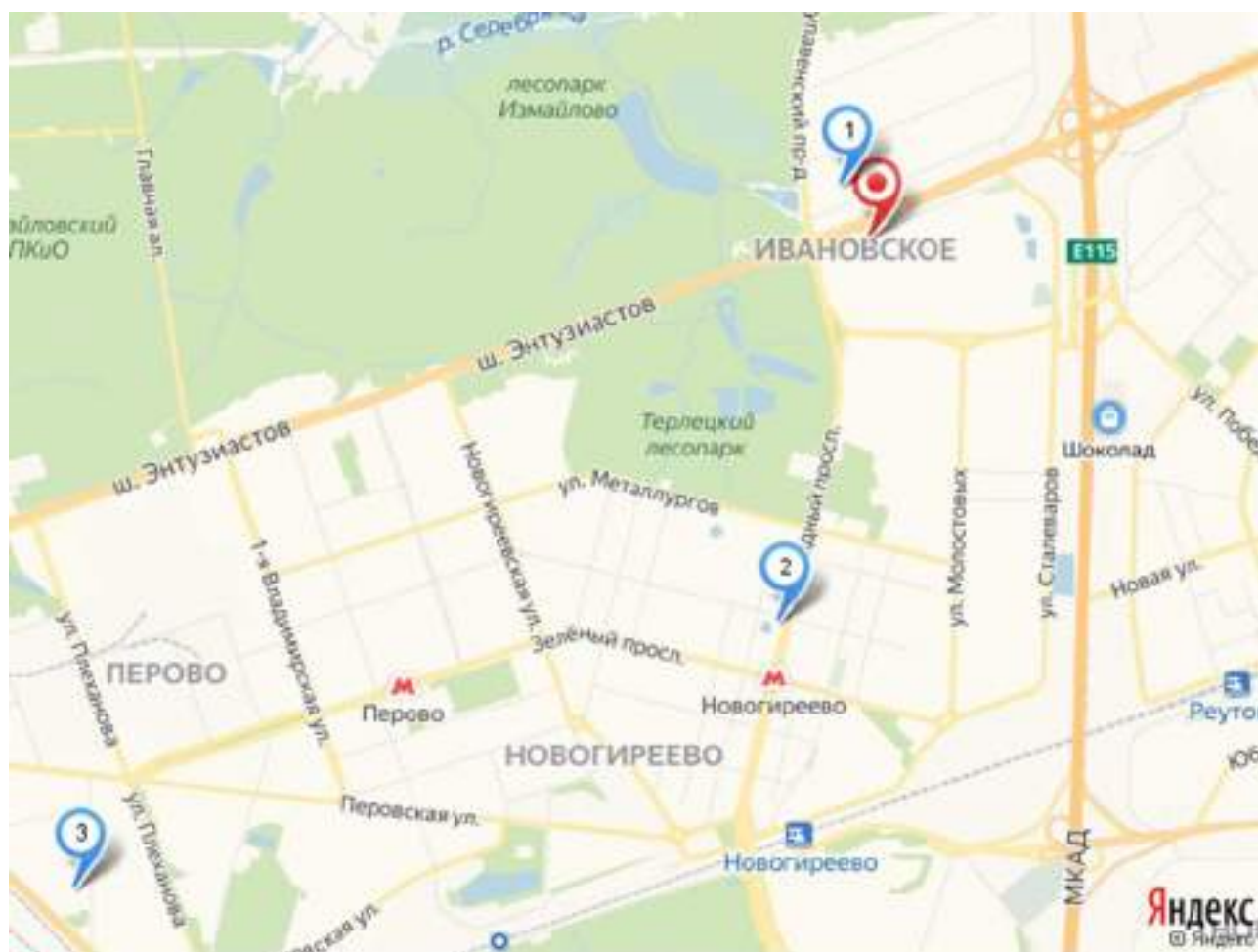
Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.





Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.



-  Объект Оценки, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 51
-  1 Объект-аналог №1, расположенный по адресу: Москва, ВАО, р-н Ивановское, шоссе Энтузиастов, дом 51
-  2 Объект-аналог №2, расположенный по адресу: Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Федеративный проспект, 36
-  3 Объект-аналог №3, расположенный по адресу: Москва, ВАО, р-н Перово, ул. Плющева, 16к1с00р3

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (Π_i).

Коэффициент соответствия объекту оценки (K_c) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков). $K_c = 1 / \Pi_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$B_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{i=1}^n K_{ci}}, \text{ где}$$

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

K_{ci} – коэффициент соответствия объекту оценки i -го аналога;

$\sum_{i=1}^n K_{ci}$ – сумма коэффициентов соответствия всех n аналогов.

Внесение корректировок и итоговый расчет стоимости представлен ниже:

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости права собственности 1 кв.м эталона машино-места

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб. /м/м		699 000	900 000	675 000
Передаваемые права на помещение		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид права	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		699 000	900 000	675 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		699 000	900 000	675 000
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		699 000	900 000	675 000
Дата сделки (предложения)		Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Корректировка на дату сделки (предложения)	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		699 000	900 000	675 000
Корректировка на торг	%		0,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		699 000	855 000	641 250
Назначение объекта		Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Корректировка на назначение объекта	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		699 000	855 000	641 250
Административный округ, ценовая зона		BAO	BAO	BAO	BAO
Корректировка на расположение	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		699 000	855 000	641 250
Доступ к объекту		Закрытый	Закрытый	Закрытый	Закрытый
Корректировка на доступ к объекту	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		699 000	855 000	641 250
Этаж расположения		подвал № 0	подвал -0	подвал -0	подвал -0
Корректировка на этаж расположения	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		699 000	855 000	641 250
Тип машино-места		Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка на наличие витринных окон	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		699 000	855 000	641 250
Площадь	кв. м	от 12 до 20 кв.м.	23,20	18,00	14,00
Корректировка на площадь	%		-6%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		657 060	855 000	641 250
Материал стен		Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на тип парковки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		657 060	855 000	641 250
Состояние отделки		Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка на состояние отделки	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		657 060	855 000	641 250
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %			600%	0%	0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)			0,17	100,00	100,00
Весовой коэффициент			0,001	0,500	0,500
Коэффициент вариации		16,6%			
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС	руб. с НДС	748 782			

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м оцениваемых машино-мест

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Тип машино-места	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость эталонного машино-места, руб. с НДС	Корректировка на этаж, %	Корректировка на площадь, %	Корректировка на тип (зависимое/независимое), %	Итоговая стоимость машино-места, руб., с учетом НДС	Итоговая стоимость машино-места, руб., без учета НДС
1	77:03:0005024:9445	подвал №0	21	семейное	17,80	748 782	0%	0%	-30%	1 048 295	873 579
	77:03:0005024:9446	подвал №0	22	семейное	19,80	748 782	0%	0%	-30%		
	77:03:0005024:9453	подвал №0	43	независимое	14,60	748 782	0%	0%	0%	748 782	623 985
	77:03:0005024:9455	подвал №0	44	независимое	14,40	748 782	0%	0%	0%	748 782	623 985
	77:03:0005024:9468	подвал №0	45	независимое	14,50	748 782	0%	0%	0%	748 782	623 985
	77:03:0005024:9471	подвал №0	47	независимое	14,20	748 782	0%	0%	0%	748 782	623 985
	77:03:0005024:9476	подвал №0	52	независимое	16,10	748 782	0%	0%	0%	748 782	623 985
	Итого									4 792 205	3 993 504

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках применения сравнительного подхода, составляет (с учетом НДС): 4 792 205 руб

**11.11 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках
сравнительного подхода**

Наименование	Рыночная стоимость, руб.,с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Рыночная стоимость объекта нежилого фонда, общей площадью 111,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. ш. Энтузиастов, д. 51	4 792 205	3 994 000

12 Выводы и анализ результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

▪ Затратный подход. Не применялся.

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

▪ Доходный подход. Не применялся.

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 21. Согласование результатов оценки, руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	4 792 205	1,0	Не применялся	0
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	4 792 205			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	3 994 000			

Таблица 22. Результаты оценки с учетом округления

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	№м/м	Тип машино-места	Площадь, кв.м	Итоговая стоимость машино-места, руб. с учетом НДС	Итоговая стоимость машино-места, руб. без учета НДС
1	77:03:0005024:9445	подвал №0	21	семейное*	17,80	1 048 295	873 579
2	77:03:0005024:9446	подвал №0	22	семейное*	19,80		
3	77:03:0005024:9453	подвал №0	43	независимое	14,60	748 782	623 985
4	77:03:0005024:9455	подвал №0	44	независимое	14,40	748 782	623 985
5	77:03:0005024:9468	подвал №0	45	независимое	14,50	748 782	623 985
6	77:03:0005024:9471	подвал №0	47	независимое	14,20	748 782	623 985
7	77:03:0005024:9476	подвал №0	52	независимое	16,10	748 782	623 985
	Итого				111,4	4 792 205	3 993 504

12.7 Границы интервала стоимости объекта

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И. 33 на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 23. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 5%
	Средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,95; 1,00; 1,05).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на высоком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-5%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют с учетом НДС:

от 4 553 000 до 5 032 000 рублей.

Оценщик

Петрова А.И.

13 Приложения

13.1 Копии использованных материалов.

13.2 Копии документов Заказчика.

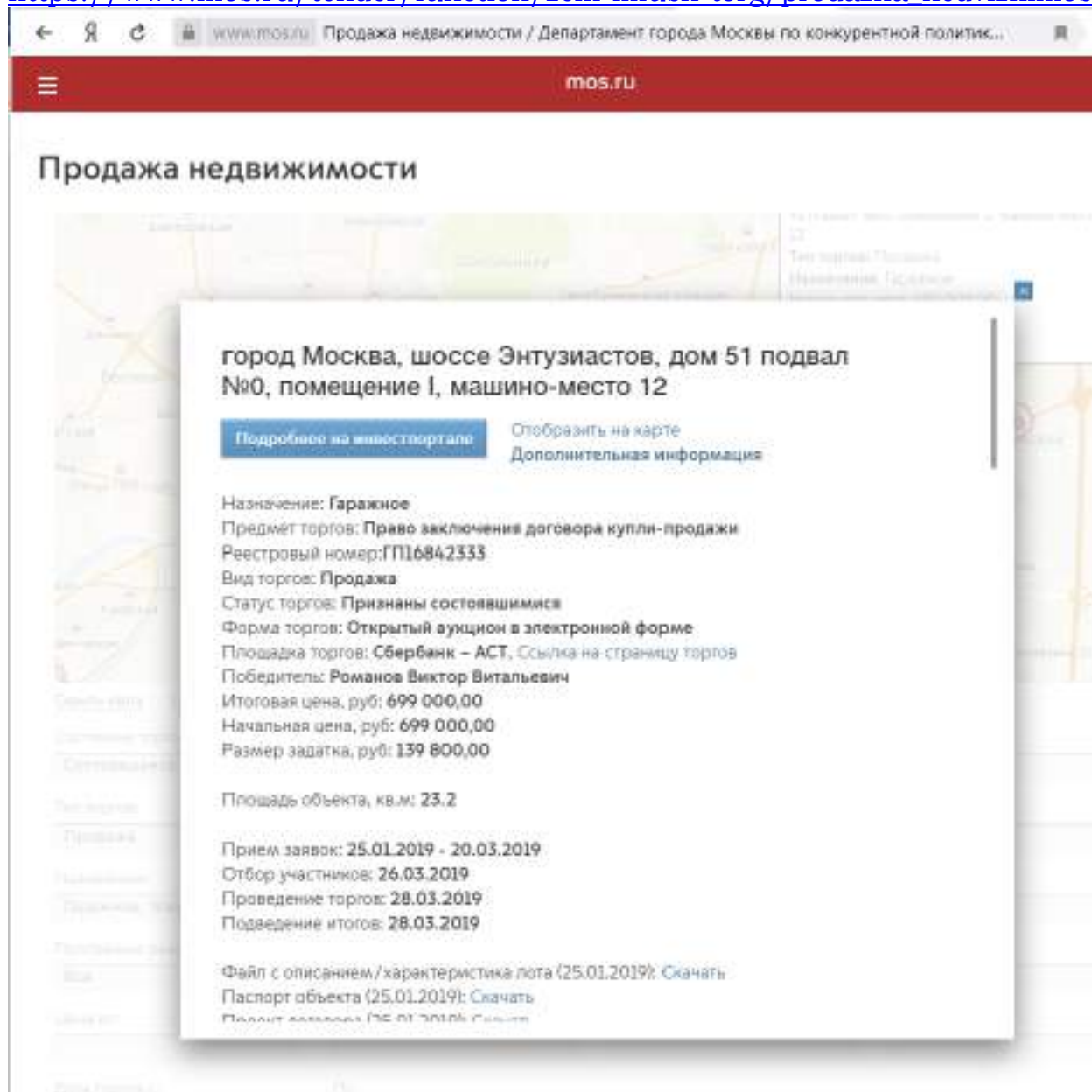
13.3 Копии документов Оценщика.

13.1 Копии использованных материалов

Аналоги по продаже помещений

Аналог 1.

https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/prodazha_nedvizhimosti/



The screenshot shows the 'mos.ru' website interface. At the top, there's a navigation bar with the 'mos.ru' logo. Below it, the main heading is 'Продажа недвижимости' (Real Estate Sale). A map of Moscow is visible in the background. A prominent white box contains the following information:

город Москва, шоссе Энтузиастов, дом 51 подвал №0, помещение I, машино-место 12

Buttons: [Подробнее на инвестпортале](#), [Отобразить на карте](#), [Дополнительная информация](#)

Назначение: Гаражное
Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи
Реестровый номер: ГП16842333
Вид торгов: Продажа
Статус торгов: Признаны состоявшимися
Форма торгов: Открытый аукцион в электронной форме
Площадка торгов: Сбербанк – АСТ, [Ссылка на страницу торгов](#)
Победитель: Романов Виктор Витальевич
Итоговая цена, руб: 699 000,00
Начальная цена, руб: 699 000,00
Размер задатка, руб: 139 800,00

Площадь объекта, кв.м: 23,2

Прием заявок: 25.01.2019 - 20.03.2019
Отбор участников: 26.03.2019
Проведение торгов: 28.03.2019
Подведение итогов: 28.03.2019

Файл с описанием/характеристика лота (25.01.2019): [Скачать](#)
Паспорт объекта (25.01.2019): [Скачать](#)
Паспорт объекта (25.01.2019): [Скачать](#)

← Я www.mos.ru Продажа недвижимости / Департамент города Москвы по конкурентной политик...

☰ mos.ru


Продажа недвижимости

Государственный контракт на поставку товаров, работ, услуг для государственных нужд города Москвы

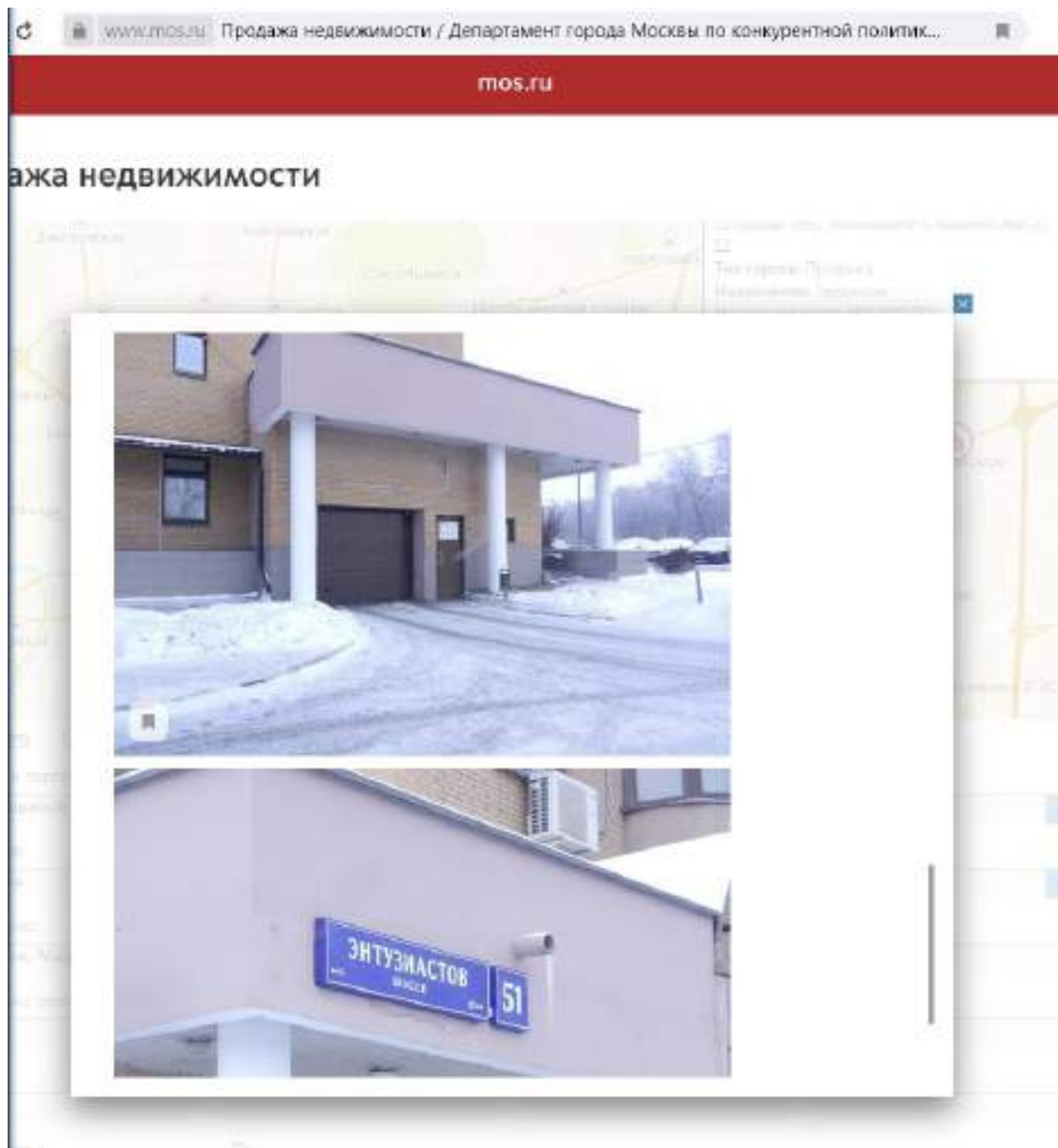
Памятка победителям торгов (25.01.2019): [Скачать](#)
Половая документация (25.01.2019): [Скачать](#)
Заявка претендента (25.01.2019): [Скачать](#)
Протокол рассмотрения заявок (26.03.2019): [Скачать](#)
Протокол торгов (28.03.2019): [Скачать](#)

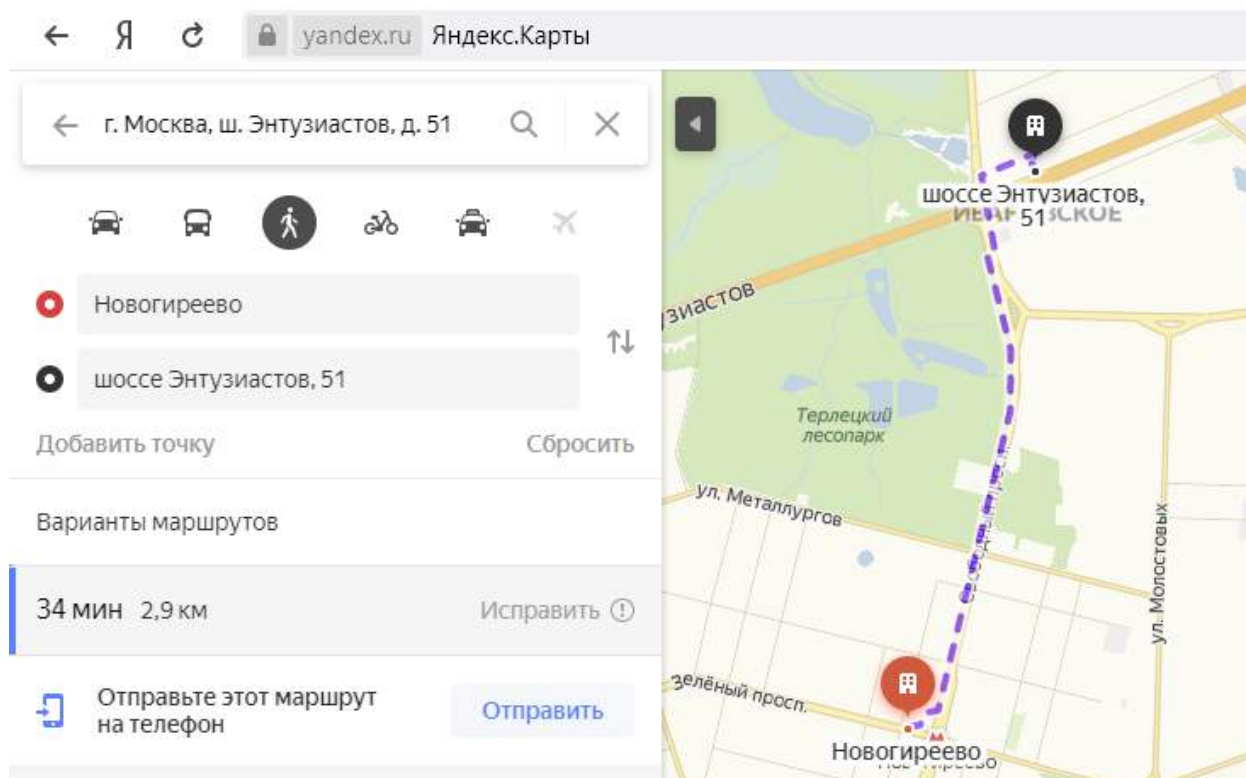
[Обсудить](#)

Фотографии объекта:









Аналог 2.
<https://realty.yandex.ru/offer/528831455731572743/>

Я realty.yandex.ru Купить гараж, машиноместо, бокс Москва, Федеративный проспе...

Продажа · Аренда · Новостройки · Коттеджные поселки · Коммерческая · ПИК · еще >

Агентствам · Профилю

Москва > ЦС > Москва > Москва (Восток) (Москва) > Восточный административный округ > Район Новокосино > Продажи > Гаражи, машиноместа, боксы > Страница предложения


Машиноместо, 18 м²

Москва, Федеративный проспект, 36

Дорога/проспект: 4 мин. Парковка: 10 мин. Школа/Этузмостов: 12 мин. Метро/станция: 13 мин.

26 февраля 2018 г. (обновлено 5 октября) Просмотров: 475 №528831455731572743

Добавить в избранное



900 000 Р
Следить за ценой

50 000 Р за м²

+7 (965) 290-51-67, +7 (495) 775-63-40

Дашунов Евгений Анатольевич
Агентство «ДСН Недвижимость»

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор района

Инфраструктура
Хорошо развиты

Транспорт
Быстро добраться

Описание


18 м² — общая площадь

Отопление	Охрана	Автозаправ.
Электроснабжение	Автомобиль	

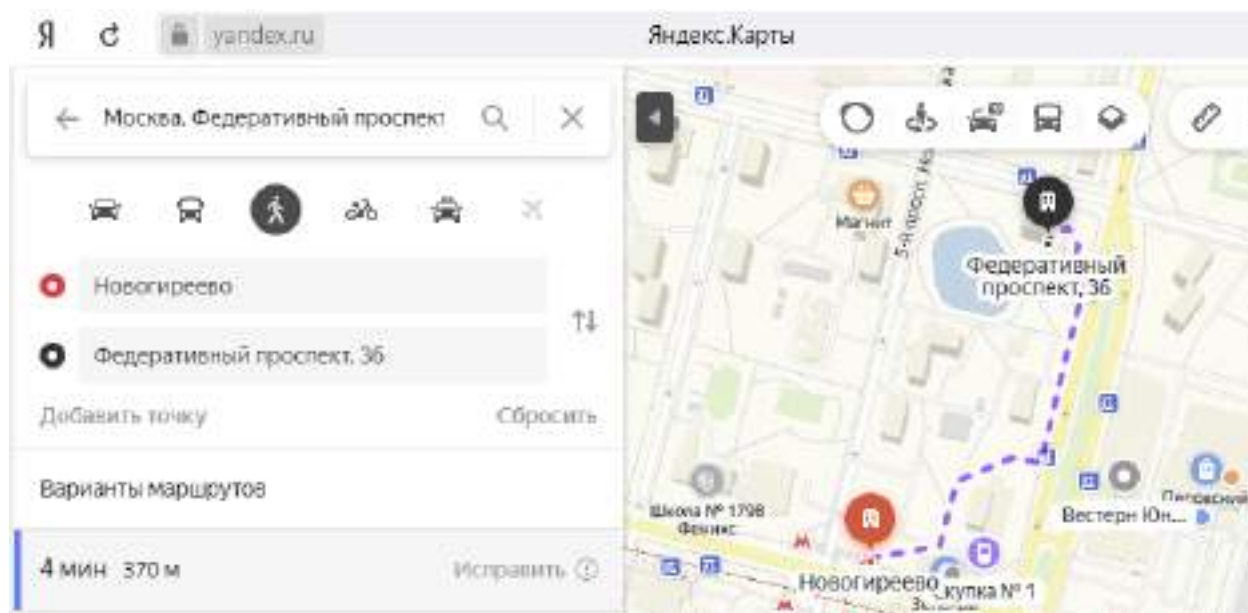
Предлагается машино место 18м2. Собственность. Быстрая продажа. Срочный показ.

+7 (965) 290-51-67,
+7 (495) 775-63-40

Дашунов Евгений Анатольевич
Агентство «ДСН Недвижимость»



14.3 СТАРТ ПРОДАЖ НОВОГО



В результате телефонного разговора было установлено, что м/м находится на уровне «подвал-0»

Аналог 3.
<https://www.cian.ru/sale/commercial/191479256/>

Страница объявления на сайте **ЦИАН** о продаже гаража.

Адрес: Москва, ВАО, р-н Перово, ул. Плещеева, 16к1с00р3

Площадь: 14 м²

Цена: 675 000 Р

Тип: Подземная

Описание: Продаются машино-места площадью от 13,90-14,80 кв.м. в охраняемом подземном паркинге. Привлекательные условия продажи: беспроцентная рассрочка сроком до 2020 г. при первоначальном взносе 30% от стоимости машино-места.

Контакты: +7 916 520-33-64

Агентство: Фонд Жилищно-коммунального хозяйства (Фонд Жилищно-коммунального хозяйства)

Дополнительная информация: На рынке с 2003 года. Есть 5 объектов.

Средства: Средства не будут вложены

Получить заявку: Получить заявку, чтобы узнать все подробности на ЦИАН. В течение 10 минут после заявки.

Наличие сообщений:

Продажа офисов в БЦ: От 50 до 250 м² в действующем БЦ. Свободные планировки. Крытый паркинг. Собственный ЛОФТ-объект от 125 000 руб./м². +7 916 520-33-64

Аренда помещений: от 45 000 руб./мес. от 38 м². Помещение на первом этаже. Свободные планировки. Место под вывеску. Витрина. Высокие потолки. Помещение на 1 этаже многоэтажного здания. Благоустроенный район. +7 916 520-33-64

Застрахован: ООО «АИИ» Предоставлено: страховая Промсвязьстрах, застрахована на сумму 100 млн руб.

Продаю гараж 14м² ул. Плещева, 16к1соор3, Москва, ВАО, р-н Перово...

Машинное место, 14 м²

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 916 520-33-64
Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	675 000 ₽
Ставка	48 215 ₽ за м ²
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Статус: Собственность

Парковка: Подземная

Об объекте

Общая площадь: 14 м²

Технические характеристики

- Отопление: ☒ Паркинг
- Свет: ☒ Система пожаротушения

Москва, ВАО, р-н Перово, ул. Плещева, 16к1соор3
 Андроникова 23 мин. пешком Перово 27 мин. пешком
 Шоссе Энтузиастов 28 мин. пешком

675 000 ₽
 48 215 ₽ за м²
[Сравнить со среднерыночной ценой](#)

Фонд Жилищного фонда
 Акт 10/190 недвижимости
 Не ранее с 2002 года
[См. 5 объектов](#)

+7 916 520-33-64

[СНЧ доступны на сайте эскроу](#)

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите скидку 1000 руб.

[Написать сообщение](#)

Продажа апартаментов в БЦ
 10-19 до 200 м² в действующем БЦ. Свободная планировка. Полный паркинг. Собственность. СРОТ-объект от 115 000 руб./м².
 +7 (495) 526-82-85

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 30 м²
 Помещение на первом этаже. Свободная планировка. Место под вывеску. Витрины. Быстрое погруз. Помещение на 1 линии интенсивного трафика. Благоустроенный район.
 +7 (495) 526-55-79

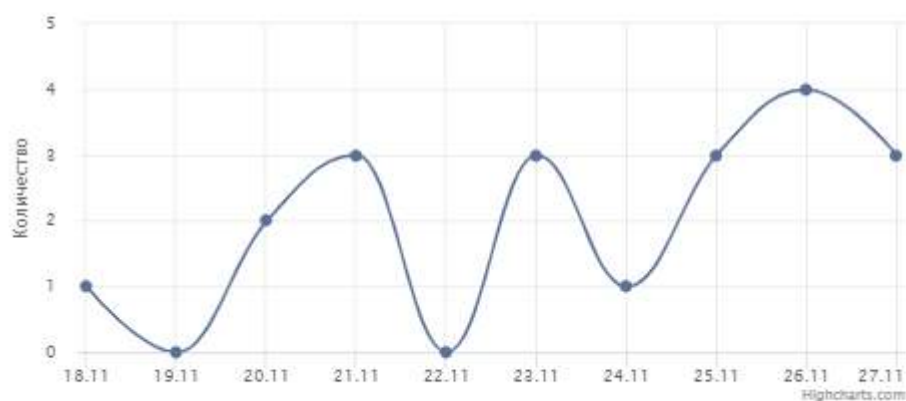
Застройщик ООО «А301» Представитель проектного. Проектная декларация на сайте www.a301.ru

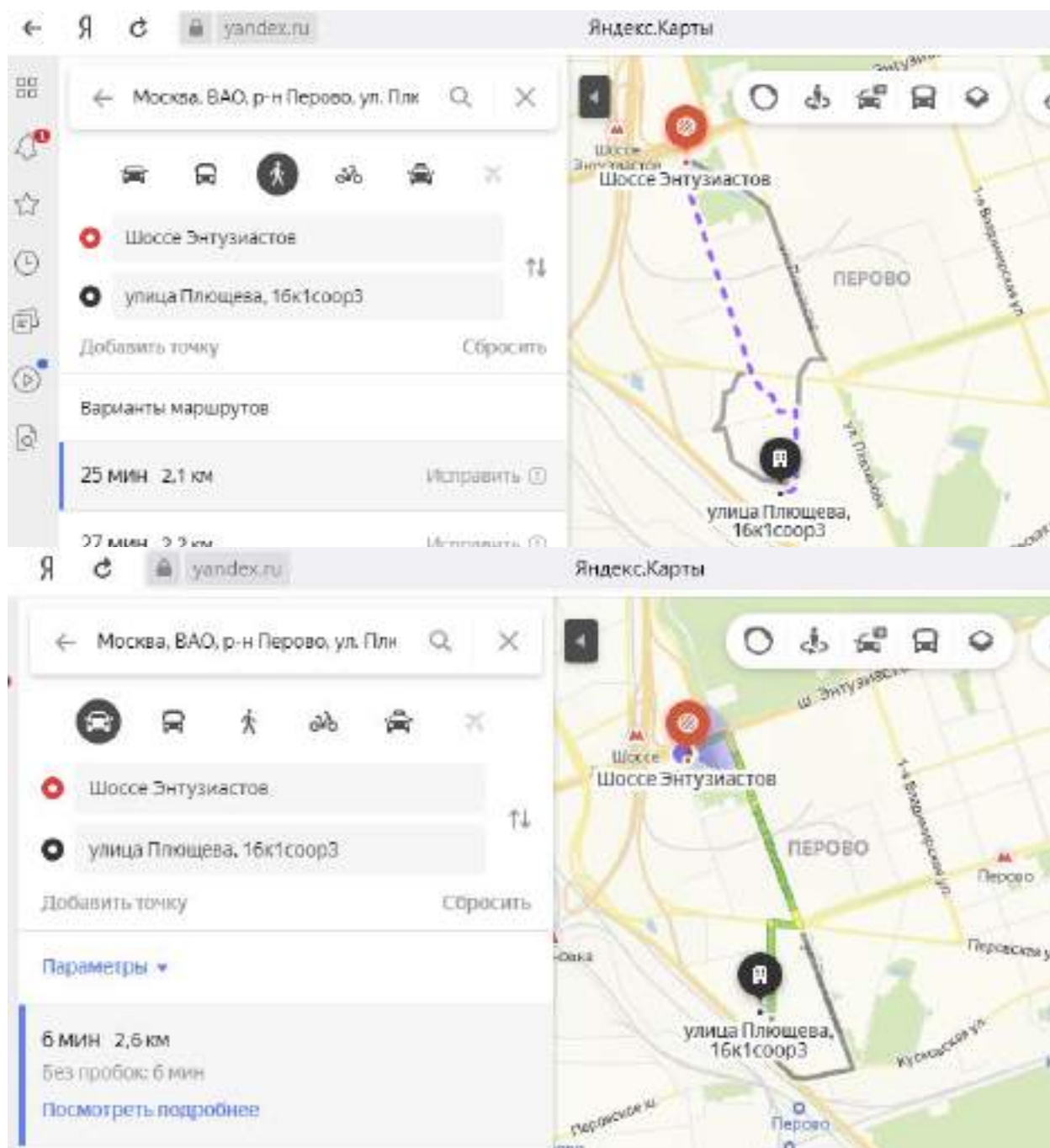
ЖК «Резиденция Архитекторов»
 Специально спроектированные для архитекторов. Борнот, творческий дух, любой проект.

Статистика просмотров за последние 10 дней

491 просмотр с даты создания объявления 07.08.2018

20 просмотров за последние 10 дней





В результате телефонного разговора было установлено, что м/м находится на уровне «подвал-0»

13.2 Копии документов Заказчика



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

Департамент экономической
политики и развития города Москвы

25.10.2019 № 33-6-307774/19-(11)-1

на № _____ от _____

**О проведении оценочных
мероприятий**

Департаментом городского имущества города Москвы (Департамент) к продаже на торгах в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» подготовлены 7 машино-мест, в том числе сдвоенные, подлежащие совместному использованию – «семейные» машино-места, находящихся в собственности города Москвы и расположенных по адресу: г. Москва, Энтузиастов шоссе, д. 51, общей площадью 111,4 кв.м согласно приложениям № 1 и № 2 (информация об объектах размещена в ИАС «Недвижимость-2» и ИС «РЕОН»).

Учитывая изложенное, Департаментом направляется комплект документов для дальнейшей организации мероприятий по оценке их рыночной стоимости в существующем положении.

После проведения оценки рыночной стоимости данных объектов необходимо передать в Департамент (Управление приватизации городского имущества Департамента) 1 экземпляр указанного отчета в электронном виде посредством СПД с последующей его передачей на бумажном носителе, а также выписки из данного отчета о рыночной стоимости каждого машино-места или «семейного» машино-места).

Приложение: на 29 л. в 1 экз.

Начальник Управления приватизации
городского имущества

С.И. Файнгерш

Подписано электронной подписью 25.10.2019

Серийный номер сертификата ключа подписи: 482B4F771500FB8DE811BEB16B0AAA0F

Болтунова Т.Н.
21-048

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139270			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9445	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005024
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: И машиноместо21
Адрес:	105568 Москва, р-н Ивановское, ш Энтузиастов, д 51, пом И машиноместо21
Площадь:	17.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	467143.02

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139270			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9445	

Кадастровые номера нных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005024:1085
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженер:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139270			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9445	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
15.09.2019 № 99/2019/284139270	
Кадастровый номер:	77:03:0005024:9445
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:03:0005024:9445-77/003/2017-1 от 30.01.2017
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139688			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9446	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005024
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: Иашиноместо22
Адрес:	105568 Москва, р-н Ивановское, ш Энтузиастов, д 51, пом Иашиноместо22
Площадь:	19.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	519631

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139688			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9446	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005024:1085
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139688			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9446	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
15.09.2019 № 99/2019/284139688	
Кадастровый номер:	77:03:0005024:9446
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:03:0005024:9446-77/003/2017-1 от 30.01.2017
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
15.09.2019 № 99/2019/284139563			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9453	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005024
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: И машиноместо43
Адрес:	105568 Москва, р-н Ивановское, ш Энтузиастов, д 51, пом И машиноместо43
Площадь:	14,6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	383162,25

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139563			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9453	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005024:1085
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139563			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9453	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : __
Всего разделов: __	
Всего листов выписки: __	
15.09.2019 № 99/2019/284139563	
Кадастровый номер:	77:03:0005024:9453
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:03:0005024:9453-77/003/2017-1 от 30.01.2017
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139561			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9455	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005024
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: И машиноместо44
Адрес:	105568 Москва, р-н Ивановское, ш Энтузиастов, д 51, пом И машиноместо44
Площадь:	14.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	377913.46

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139561			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9455	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005024:1085
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139561			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9455	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
15.09.2019 № 99/2019/284139561	
Кадастровый номер:	77:03:0005024:9455
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:03:0005024:9455-77/003/2017-1 от 30.01.2017
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139586			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9468	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005024
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: И машиноместо45
Адрес:	105568 Москва, р-н Ивановское, ш Энтузиастов, д 51, пом И машиноместо45
Площадь:	14.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	380537.86

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139586			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9468	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005024:1085
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139586			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9468	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
15.09.2019 № 99/2019/284139586	
Кадастровый номер:	77:03:0005024:9468
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:03:0005024:9468-77/003/2017-1 от 30.01.2017
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
15.09.2019 № 99/2019/284139293			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9471	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005024
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: И машиноместо47
Адрес:	105568 Москва, р-н Ивановское, ш Энтузиастов, д 51, пом И машиноместо47
Площадь:	14,2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	372664.66

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139293			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9471	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005024:1085
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(век объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139293			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9471	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение			
<small>(нед. объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139293			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9471	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	город Москва
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:03:0005024:9471-77/003/2017-1 от 30.01.2017
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139268		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9476	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005024
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивентарный номер: Имашиноместо52
Адрес:	105568 Москва, р-н Ивановское, ш Энтузиастов, д 51, пом Имашиноместо52
Площадь:	16.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	422528.24

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139268			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9476	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005024:1085
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2019 № 99/2019/284139268			
Кадастровый номер:		77:03:0005024:9476	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
15.09.2019 № 99/2019/284139268	
Кадастровый номер:	77:03:0005024:9476
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:03:0005024:9476-77/003/2017-1 от 30.01.2017
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	
Управление централизованных работ	
Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5	
Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19	
к заказу 86 98 307137 от 25.07.2018 г.	



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	26.07.2018 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №	1761/6	Квартал № 1761	

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации		город Москва			
Административный округ		Восточный административный округ			
Муниципальный округ, поселение		Ивановское			
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		шоссе Энтузиастов			
дом	51	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

Состояние объекта

Общий процент износа, %	0	на	2006	Год постройки	2006
Материал стен здания	монолитные (ж-б)				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - централизованное, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка				
Высота потолков, м.	техподполье = 3.33; подвал = 2.90; 3.60; технический этаж = 2.42; 1 этаж = 3.21; 3.34; 3.38; 3.42; 3.45; 3.46; 3.48; 3.49; 3.73; 3.80; технический этаж 2 = 2.39; 3 этаж = 3.01; 4 этаж = 3.01; 5 этаж = 3.09; 6 этаж = 3.08; 7 этаж = 3.05; 8 этаж = 3.01; 9 этаж = 3.03; 10 этаж = 3.07; 11 этаж = 3.05; 12 этаж = 3.01; 13 этаж = 3.03; 14 этаж = 3.07; 15 этаж = 3.04; технический этаж 15 = 2.41; 16 этаж = 3.04; 3.05; 17 этаж = 3.06; 18 этаж = 3.04; технический этаж 18 = 2.42; 19 этаж = 3.03; 20 этаж = 3.03; 21 этаж = 3.02; 22 этаж = 3.05; надстроенный этаж = 3.00; 3.11;				

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель



Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
Н.Д. Гавиловская
Цыганкова Ю.Н.

Главный специалист отдела
выполнения работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
М.О. Мороз

26.07.2018 г.



02 98 18 0007037

13.3 Копии документов Оценщика



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Оценка и Консалтинг»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Петрова Аида Ильгизовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 29.06.2018 г. за регистрационным № 628

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» июля 2019г.

Дата составления выписки «02» июля 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВinfo@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Петрова Аида Ильгизовна

паспорт: серия 9210 № 073287, выдан 06.05.2011 г.

Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Московском районе г.
Казани

Код подразделения: 160-006

включен в реестр СРО «СФСО»:

29.06.2018, регистрационный № 628

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» июля 2019г.



Президент

М.П.

М.А. Скотов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1402



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 310496

Настоящий диплом выдан

Генеровой
Андре Львовичу

в том, что он(а) с "19 октября 2008" по "30 мая 2010" г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НДУ ВПО

"Академия управления "Техбел"

по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "30 мая 2010

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Генеровой А. Л.

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Город: Барнаул 2010

Резерв (директор)

МДБ: Г.П.И.И.И.И.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19490B4000037

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНИЩИК - Петрова Анна Ильгизовна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).		
Страховая сумма		Страховая премия
5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)		6 480,00 (Шесть тысяч четыреста восемьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,1296%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июля 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июля 2019 г.	по «30» июня 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Казанский филиал:

г. Казань, ул. Н. Столбова, д.2

От имени Страховщика:

/С.Ф. Луговина/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «28» июня 2019 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19490В4000018

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
501 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0119 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика не позднее «01» апреля 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» апреля 2019 г.	по «31» марта 2020 г.



www.vsk.ru

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Казанский филиал:

г. Казань, ул. Н. Столбова, д. 2

От имени Страховщика:



/ С.Ф. Луговнина/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи 01.04.2019 г.