

Отчет

№ 593-11/2018

об оценке рыночной стоимости объекта оценки -
объекта нежилого фонда общей площадью 229.6 кв. м,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А

Заказчик:

Департамент экономической политики и развития города Москвы

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

21.06.2018 г.

Дата составления отчета:

25.06.2018 г.

Содержание

1	Основные факты и выводы	4
2	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	6
2.1	Основные допущения и ограничительные условия.....	6
2.2	Дополнительные допущения и ограничительные условия	6
3	Общая часть	8
3.1	Сведения о Заказчике оценки.....	8
3.2	Сведения об Оценщике.....	8
3.3	Сведения об Исполнителе	9
3.4	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
3.5	Основание для проведения оценки	10
3.6	Задание на оценку	10
3.7	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	10
3.8	Определение оцениваемой стоимости	10
3.9	Дата осмотра объекта оценки. Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета.....	10
3.10	Пределы применения полученного результата.....	11
3.11	Описание процесса оценки.....	11
3.12	Применяемые стандарты оценочной деятельности и иная нормативно-правовая база	12
3.13	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
3.14	Источники рыночной информации.....	13
4	Описание объекта оценки.....	14
4.1	Характеристика местоположения объект оценки.....	14
4.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	15
5	Анализ рынка.....	21
5.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта в январе-мае 2018 года.....	21
5.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта в январе-апреле 2018 г.	25
5.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
5.4	Анализ рынка паркингов г. Москвы	30
5.4.1	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	38
6	Анализ наиболее эффективного использования	44
7	Определение рыночной стоимости и выбор подходов к оценке объекта недвижимости	47
7.1	Выбор подходов для целей настоящей оценки. Использованные подходы для оценки недвижимого имущества.....	49
8	Оценка стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	51
8.1	Обоснование методики расчета	51
8.2	Определение величины рыночной стоимости права собственности на объект оценки	52

9	Согласование результатов.....	60
10	Сертификация	62
11	Список использованной литературы.....	64
12	Приложения	65
12.1	Копия Задания на оценку	65
12.2	Копии документов на осуществление оценочной деятельности.....	67
12.3	Копия страхового полиса Исполнителя и Оценщика.....	71
12.4	Краткая характеристика Южного административного округа г. Москвы и района Чертаново Центральное	73
12.5	Рыночная информация, используемая при проведении оценки.....	76
12.6	Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	79

1 Основные факты и выводы

Данные об объекте оценки						
Объект оценки ¹	Объект нежилого фонда, расположенный по адресу г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А, общей площадью 229,6 кв. м					
Тип объекта оценки	Объект недвижимости – нежилые помещения (машиноместа)					
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации	Состав объекта оценки:					
	№ п/п	Наименование	№м/м	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Этаж
	1	Нежилое помещение (машиноместо)	1	77:05:00070007:2115	23,6	1
	2	Нежилое помещение (машиноместо)	2	77:05:00070007:2116	23,1	1
	3	Нежилое помещение (машиноместо)	3	77:05:00070007:2117	23,1	1
	4	Нежилое помещение (машиноместо)	4	77:05:00070007:2118	23	1
	5	Нежилое помещение (машиноместо)	5	77:05:00070007:2119	23,1	1
	6	Нежилое помещение (машиноместо)	6	77:05:00070007:2120	23,6	1
	7	Нежилое помещение (машиноместо)	25	77:05:00070007:2139	21,8	1
	8	Нежилое помещение (машиноместо)	26	77:05:00070007:2140	21,8	1
	9	Нежилое помещение (машиноместо)	27	77:05:00070007:2141	23,3	1
	10	Нежилое помещение (машиноместо)	28	77:05:00070007:2142	23,2	1
	Итого:				229,6	
Зарегистрированное право	собственность города Москвы					
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	право собственности					
Ограничение (обременение) права	не зарегистрировано ²					
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки					
Данные об Отчете						
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., поручение от 18.06.2018 г. №33-6-4258/18-(14)-0.					
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта					
Предполагаемое использование результатов оценки	для продажи на аукционе; результат оценки не может быть использован по иному назначению					
Дата осмотра	21.06.2018 г.					
Дата проведения оценки (дата оценки)	21.06.2018 г. (согласно Заданию на оценку, на дату осмотра)					
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет 593-11/2018 от 25.06.2018 г.					
Общие сведения						
Валюта оценки	Российский рубль					
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке						
Результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученный в рамках использования подходов к оценке, руб.с НДС	Сравнительный подход	Затратный подход		Доходный подход		
	8 530 000	не применялся		не применялся		
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно)						
Рыночная стоимость, руб.	с учетом НДС			без учета НДС		
	8 530 000			7 228 810		

¹ В соответствии с п. 1 Задания на оценку.

² Согласно предоставленным Выпискам из ЕРГП.

В том числе:

Адрес	этаж	№ пом	мм№	Назначение	Площадь	Стоимость машиноместа, руб./машиноместо с НДС	Стоимость машиноместа, руб./машиноместо без НДС
г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А	1	II	1	машиноместо	23,6	853 000	722 881
			2	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			3	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			4	машиноместо	23	853 000	722 881
			5	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			6	машиноместо	23,6	853 000	722 881
			25	машиноместо	21,8	853 000	722 881
			26	машиноместо	21,8	853 000	722 881
			27	машиноместо	23,3	853 000	722 881
			28	машиноместо	23,2	853 000	722 881

Ограничения и пределы применения полученного результата

Результаты оценки могут быть рекомендованы для целей совершения сделки с объектом оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), т.е. по 22.10.2018 г. включительно.

Полученная итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки и величина рыночной стоимости объекта оценки должны быть использованы Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

2 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

2.1 Основные допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости прав на объект оценки и не является гарантией того, что указанное право на объект будет отчуждено на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости прав на объект оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость прав на объект, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.
- От Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), притом, что отображается конечное число знаков. Поэтому проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающиеся результаты.

2.2 Дополнительные допущения и ограничительные условия

Следующие особые допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Оценщик не проводил полной юридической экспертизы предоставленных Заказчиком документов.

Согласно предоставленным Выпискам из ЕГРП от 12.03.2018г., 13.03.2018г., 11.04.2018 г. собственником объекта является г. Москва, ограничения (обременения) прав в отношении объекта оценки не установлены.

Настоящая оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений правами третьих лиц (в том числе договорами залога, договорами аренды и т.п.).

- Оценка проводится в предположении, что предоставленные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату оценки.

- В соответствии с п. 10 Задания на оценку, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра объекта – 21.06.2018 г.
- Сведения о балансовой стоимости объекта оценки предоставлены не были. Отсутствие данной информации на процесс оценки и результат оценки не влияет.
- Оценщик не проводил обмеры оцениваемого объекта, значение общей площади было принято в соответствии с п. 1 Задания на оценку, что соответствует данным документации, предоставленной Заказчиком. Необходимо отметить, что поэтажный план и экспликация не предоставлены.
- Оценщик не проводил технической экспертизы конструктивных элементов объекта оценки. Все выводы о состоянии сделаны на основании визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии помещений может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
- Сведения о выделенных мощностях в части инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлено. Согласно данным визуального осмотра здание инженерно обеспечено. Определение стоимости проводилось в предположении о том, что объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для функционирования объекта в соответствии с его наиболее эффективным использованием.

3 Общая часть

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является Департамент экономической политики и развития города Москвы, имеющий следующие реквизиты:

Адрес места нахождения: 125032, г. Москва, Вознесенский переулок, д. 21

Юридический адрес: 125032, г. Москва, ул. Тверская, дом 13

Регистрационные и банковские реквизиты:

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

ИНН 7710168515

КПП 771001001

БИК 044525000

УФК по г. Москве (Департамент финансов города Москвы, Департамент экономической политики и развития города Москвы л/с 0384011000450175)

р/счет 40201810445250000179, ГУ Банка России по ЦФО

3.2 Сведения об Оценщике

Непосредственным исполнителем настоящего отчета является Иванцов Дмитрий Сергеевич³.

Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75.

Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Адрес электронной почты: info@avg.ru

Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322) с 25.04.2014 г. по настоящее время, свидетельство №0724.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №0006 от 17.12.2013 г., рег. №0006, выдан АНО «ЦДПО «Аверс» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности серия 001363-КА1 № 000580-1 выданный ФГБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 09.11.2017 №21, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 09.11.2017 г. (действует до 09.11.2020 г.).

Страховой полис обязательного страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности №433-191-017845/17, выданный Иванцову Д.С. СПАО «ИНГОССТРАХ» 22.03.2017 г., сроком действия с 21.04.2017 г. по 20.04.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей.

³ Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях»: «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Таким образом, информацию об Оценщике, подписавшем отчет, в любое время можно проверить на официальном сайте саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик. Данные об Оценщике: http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=4b513e76-c6c2-486a-96b3-47994ab7a5b2

Страховой полис обязательного страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности №433-191-020904/18, выданный Иванцову Д.С. СПАО «ИНГОССТРАХ» 02.04.2018 г., сроком действия с 21.04.2018 г. по 20.04.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей.

Копии вышеперечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

Стаж работы в оценочной деятельности – более 3 лет.

Исполнитель гарантирует, что Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.3 Сведения об Исполнителе

Оценщиком, подписавшим настоящий Отчет об оценке, заключен трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (далее по тексту: ООО «Центр оценки «Аверс»), имеющее следующие реквизиты:

Адрес места нахождения:

199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А

Регистрационные и банковские реквизиты:

ИНН 7825691464, КПП 780101001,

ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН - 02.02.2003 г.

р/с 40702810690170000874 ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

Сведения о страховании ответственности:

Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 1 100 000 000 рублей. Полис №022-073-000645/16, выдан ООО «Абсолют Страхование» 07.12.2016 г., период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.

Копия вышеуказанного документа представлена в Приложении к настоящему отчету.

Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.4 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость недвижимости тех или иных ценообразующих факторов не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщик в процессе работы проводил интервьюирование экспертов рынка недвижимости Москвы, в качестве которых привлекались участники данного рынка (операторы, аналитики, консультанты, оценщики), имеющие опыт работы с объектами, аналогичными оцениваемому.

К проведению настоящей оценки иные специалисты, а также организации и предприятия, не привлекались.

3.5 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017г. между Заказчиком (Департамент экономической политики и развития города Москвы) и Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и поручение от 18.06.2018 г. №33-6-4258/18-(14)-0.

3.6 Задание на оценку

В соответствии с ФСО № 1 неотъемлемой частью договора на проведение оценки является Задание на оценку. Копия Задания на оценку приведена в Приложении к настоящему отчету.

3.7 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки

Настоящая оценка согласно Заданию на оценку выполнена с целью определения рыночной стоимости объекта оценки для продажи на аукционе.

3.8 Определение оцениваемой стоимости

Вид определяемой стоимости: *рыночная*.

В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, (далее - 135-ФЗ), под рыночной стоимостью объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

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

3.9 Дата осмотра объекта оценки. Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета

Дата осмотра объекта оценки – 21.06.2018 г.

Дата проведения оценки – 21.06.2018 г. (согласно Заданию на оценку).

Дата составления отчета – 25.06.2018 г.

Номер отчета: № 593-11/2018

3.10 Пределы применения полученного результата

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 № 216-ФЗ), ст. 12, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, то есть в данном случае использование результатов оценки Заказчиком рекомендуется к применению по 22.10.2018 г. (включительно) согласно цели и задачи оценки.

3.11 Описание процесса оценки.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура оценки с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно законов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных и во время консультаций с экспертами. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости как прошлые тенденции, так и текущие данные.

В соответствии со ст. 11 ФСО № 1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемого при проведении оценки подхода Оценщик учитывает не только возможность применения каждого из подходов, но также учитывает цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения и ограничения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа всех указанных факторов Оценщик обосновывает выбор подходов, используемых при проведении настоящей оценки.

ФСО № 7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости (в данном случае рыночной) должно быть основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке объекта, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов будут подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

3.12 Применяемые стандарты оценочной деятельности и иная нормативно-правовая база

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

ФСО №№ 1, 2 и 3 обязательны при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, ФСО № 7 обязателен к применению при оценке недвижимости. Объектом оценки является Объект недвижимости – встроенные нежилые помещения, следовательно применение ФСО №№ 1, 2, 3 и 7 обосновано.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческого партнерства СРОО НП «Деловой союз оценщиков» (в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.⁴

При проведении настоящей оценки Оценщик опирался на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

3.13 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения настоящей оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены документы, копии которых приведены в Приложении к настоящему отчету:

- Выписка из ЕГРП от 13.03.2018г. № 77/100/206/2018-582;
- Выписка из ЕГРП от 13.03.2018г. № 77/100/206/2018-5171;

⁴ Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013.

- Выписка из ЕГРП от 13.03.2018г. № 77/100/206/2018-5320;
- Выписка из ЕГРП от 11.04.2018г. № 77/100/227/2018-5556;
- Выписка из ЕГРП от 13.03.2018г. № 77/100/206/2018-5663;
- Выписка из ЕГРП от 12.03.2018г. № 77/100/205/2018-9620;
- Выписка из ЕГРП от 13.03.2018г. № 77/100/206/2018-6456;
- Выписка из ЕГРП от 13.03.2018г. № 77/100/206/2018-6604;
- Выписка из ЕГРП от 12.03.2018г. № 77/100/206/2018-21;
- Выписка из ЕГРП от 12.03.2018г. № 77/100/205/2018-9417;
- Выписки из ЕГРН без номера и даты (10 штук);
- Справка БТИ о состоянии здания от 28.03.2018 г.

Необходимо отметить, что поэтажный план и экспликация не предоставлены.

3.14 Источники рыночной информации

Источниками рыночной информации являлись: данные сети «Internet», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- 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>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrealt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

В процессе работы по определению стоимости оцениваемого объекта проводились интервью с участниками рынка недвижимости. Вся информация с сайтов, используемая для подготовки обзоров, получена до даты оценки и является актуальной. Остальные данные, использованные при проведении оценки, с источниками их получения приведены в разделах отчета, там, где они были использованы.

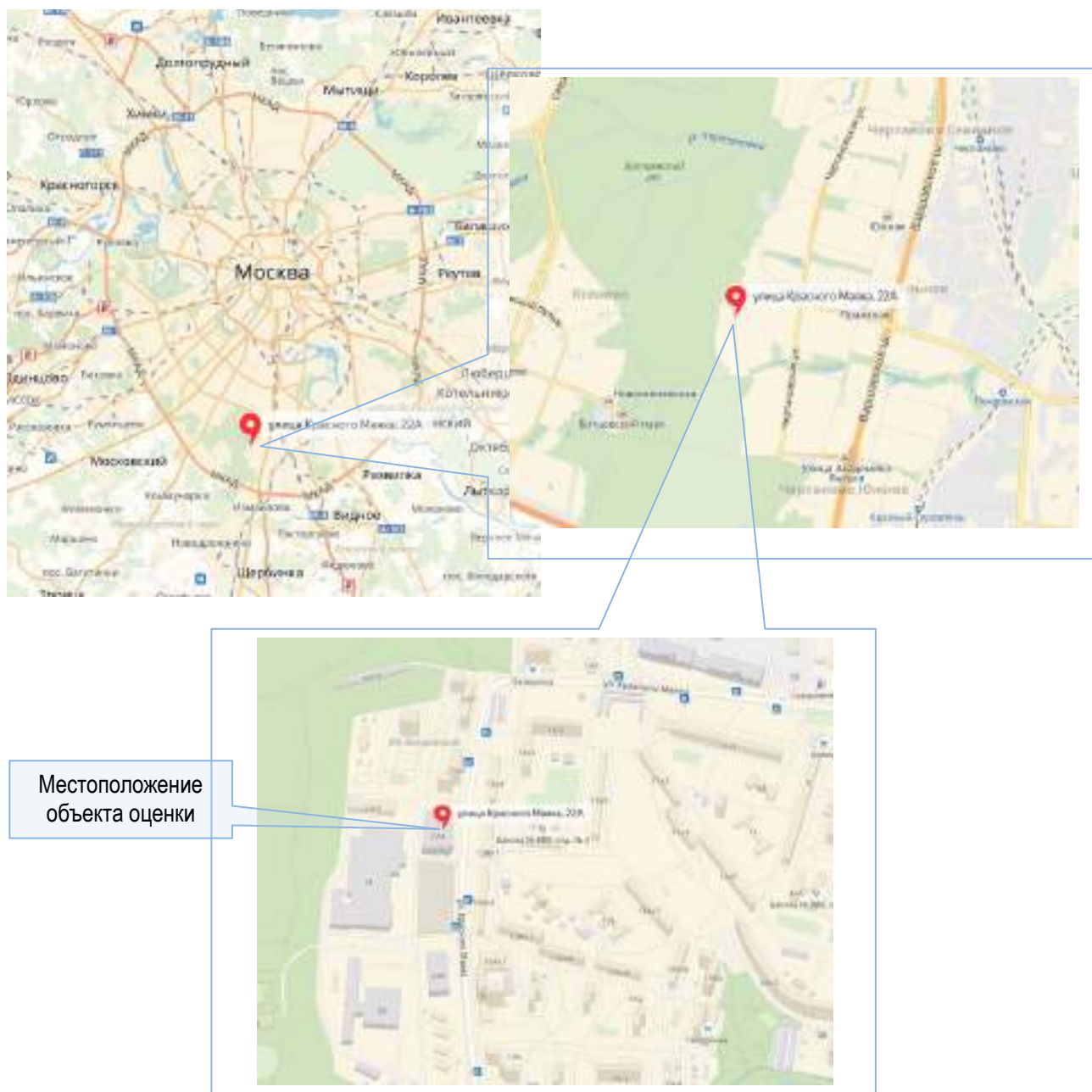
4 Описание объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу:

г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А

4.1 Характеристика местоположения объект оценки

Схема местоположения здания, в котором расположен объект оценки:



Местоположение объекта оценки⁵

⁵ Источник карты: <http://maps.yandex.ru/>

Согласно существующему административно-территориальному делению г. Москвы, оцениваемый объект недвижимости расположен Южном административном округе, на территории района Чертаново Центральное, краткая характеристика которых представлена в Приложении к настоящему отчету.

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Объект оценки представляет собой объект нежилого фонда - нежилые помещения (машиноместа), общей площадью 229,6 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А.

Ближайшее окружение объекта оценки представлено, в основном, жилыми, социальными (школы, детские сады), общественно-деловыми и торговыми объектами.

Описание объекта оценки сделано на основании данных, предоставленных Заказчиком, результатов визуального осмотра, а также данных открытых источников. Необходимо отметить, что поэтажный план и экспликация не предоставлены.

Общая характеристика объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Общая характеристика здания, в котором находится объект оценки	
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А
Административный округ г. Москвы	ЮАО
Район	Чертаново Центральное
Станция метро	Пражская
Удаленность от станции метро ⁶	1,8 км / транспортная доступность
Общая площадь здания, кв. м	33 740,1
Этажность (наземная/подземная)	9/-
Год постройки	2011
Физическое состояние здания ⁷	Хорошее
Назначение	Нежилое здание - наземный паркинг
Тип паркинга	Открытый
Инженерные коммуникации здания, в котором расположен объект оценки	Обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Характеристика объекта оценки	
Тип	Объект нежилого фонда - нежилые помещения (машиноместа)
Общая площадь, кв.м	229,6
Этаж расположения объекта оценки	1
Состояние отделки	Без отделки (типичное для подобных объектов)
Доступ к объекту	Охрана, автоматические ворота
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, вентиляция, система пожаротушения
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Права, учитываемые при оценке	Право собственности

⁶ Расстояние и пешая доступность до ближайшей станции метро были определены на основании данных сервиса Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/maps>).

⁷ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния:

Хорошее - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.

Удовлетворительное - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.

Неудовлетворительное - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

Ветхое - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.

Негодное - конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.

Наименование параметра					Значение параметра		
Правообладатель объекта оценки					город Москва		
Зарегистрированные ограничения (обременения) прав					Не зарегистрировано		
Описание машиномест, входящих в состав объекта оценки							
№ п/п	Наименование	№ пом.	№ м/м	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Этаж	Тип
1	Машиноместо	II	1	77:05:00070007:2115	23,6	1	независимое
2	Машиноместо	II	2	77:05:00070007:2116	23,1	1	независимое
3	Машиноместо	II	3	77:05:00070007:2117	23,1	1	независимое
4	Машиноместо	II	4	77:05:00070007:2118	23	1	независимое
5	Машиноместо	II	5	77:05:00070007:2119	23,1	1	независимое
6	Машиноместо	II	6	77:05:00070007:2120	23,6	1	независимое
7	Машиноместо	II	25	77:05:00070007:2139	21,8	1	независимое
8	Машиноместо	II	26	77:05:00070007:2140	21,8	1	независимое
9	Машиноместо	II	27	77:05:00070007:2141	23,3	1	независимое
10	Машиноместо	II	28	77:05:00070007:2142	23,2	1	независимое

Сведений о выделенных мощностях в части инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлено. Определение стоимости проводилось в предположении о том, что объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для функционирования объекта в соответствии с его наиболее эффективным использованием.

Под правом собственности, в соответствии со ст. 209 ГК РФ, понимается следующее:

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.

Осмотр объекта оценки был проведен 21.06.2018 г. результаты которого представлены ниже.





Внешний вид здания, в котором располагается Объект оценки



Состояние объекта оценки



м/м №1



м/м №1

A photograph of a large, empty, and dimly lit underground parking garage. A large white pillar is visible on the left side of the frame. In the background, there are red fire extinguishers and a white door.

A silver Kia Niro is parked in a parking garage. The car is positioned in the center of the frame, facing slightly to the right. The garage has concrete pillars and a yellow-painted floor. Other vehicles are visible in the background, including a dark car to the left and a white SUV to the right. The license plate is partially visible and reads 'A111111'.

A photograph of a concrete floor in a parking garage. A white support pillar is visible on the right side. A yellow safety line is visible at the bottom edge of the frame. The floor shows some staining and wear.

18



м/м №6



м/м №6



м/м №25



м/м №25



м/м №26



м/м №26



м/м №27



м/м №27



м/м №28



м/м №28