

Отчет № 103/2019  
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
ООО «Новые спортивные технологии»  
Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»

*Специализированная консалтинговая фирма*  
**общество с ограниченной ответственностью**  
**“Экономико-правовая Экспертиза”**

## **Отчет № 103/2019**

**Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого  
имущества, принадлежащих ООО «Новые спортивные  
технологии», расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1**

**Дата проведения оценки:** 08 октября 2019 года  
**Дата составления отчета:** 29 ноября 2019 года  
**Заказчик:** ООО «Новые спортивные технологии»  
**Исполнитель:** ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

**Москва 2019**

*Специализированная консалтинговая фирма*  
**ООО “Экономико-правовая Экспертиза”**  
тел. 8 (495) 933 83 66

**Содержание:**

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>5</b>
<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>7</b>
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	7
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	7
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	7
1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки .....	8
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. ....	8
<b>ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>9</b>
2.1. Дата определения стоимости объекта оценки .....	9
2.2. Применяемые стандарты оценки и условия их применения.....	9
2.3. Задание на оценку .....	9
2.4. Последовательность проведения оценки .....	11
2.5. Сведения о Заказчике .....	13
2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике.....	13
2.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах и организациях .....	15
2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	15
2.9. Термины и определения.....	16
2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки .....	17
<b>ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ .....</b>	<b>18</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. ....	18
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	23
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	25
3.4. Характеристика степени активности рынка .....	30
3.5. Обзор рынка недвижимости объектов оценки .....	30
3.6. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки. ....	33
3.7. Основные выводы по обзору рынка недвижимости.....	48
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ .....</b>	<b>49</b>
4.1. Юридическое описание прав .....	49
4.2. Описание местоположения объекта оценки .....	49
4.3. Описание объекта оценки.....	52
4.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	56
<b>ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>57</b>
5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости .....	57
5.1.1 Затратный подход. ....	57
5.1.2 Сравнительный подход .....	57
5.1.3 Доходный подход.....	59
5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	60
<b>ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>61</b>
6.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом .....	61
6.2. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки.....	69
6.3. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	71
<b>ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>72</b>
<b>ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>73</b>
<b>ГЛАВА 9. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>74</b>

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Новые спортивные технологии», составлено на основании Отчета об оценке № 103/2019 от 29 ноября 2019 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Новые спортивные технологии», подготовлено на основании Договора №36/2019 от 8 октября 2019 года.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.6.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» №022-073-004024/19 от 09 сентября 2019 г. (срок действия с 24.09.2019 г. по 23.09.2020 г.).

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3, утвержденных приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №б11, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

### Объект оценки: объекты недвижимого имущества, в составе:

Наименование Объекта	Место нахождения Объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер
Машино-место №32	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	7,5	77:09:0005004:8672
Машино-место №34	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	7,5	77:09:0005004:8673
Машино-место №125/126	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	9,7	77:09:0005004:10043
Машино-место №123/124	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	9,7	77:09:0005004:9981

**Вид определяемой стоимости:** рыночная.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки производится с целью совершения сделки купли-продажи.

**Дата проведения оценки:** 08 октября 2019 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества принадлежащих ООО «Новые спортивные технологии» расположенных по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

Рыночная стоимость машино-места № 32, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 34, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 123/124, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 125/126, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Федеральным законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...».

Генеральный директор  
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»



Разоренова М.А.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

29 ноября 2019 года

город Москва  
Конкурсному управляющему  
ООО «Новые спортивные технологии»  
Г-ну Лашкевичу А.Б.

Согласно Договору на проведение оценки №36/2019 от 08 октября 2019 года, ООО «Экономико-правовая Экспертиза» произвела расчёт рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Новые спортивные технологии».

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившем настоящий Отчет, приведены в разделе 2.6.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-004024/19 от 09 сентября 2019 г. (срок действия с 24.09.2019 г. по 23.09.2020 г.).

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3, утвержденных приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: № 611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

**Объект оценки:** объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Новые спортивные технологии»

Наименование Объекта	Место нахождения Объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер
Машино-место №32	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	7,5	77:09:0005004:8672
Машино-место №34	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	7,5	77:09:0005004:8673
Машино-место №125/126	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	9,7	77:09:0005004:10043
Машино-место №123/124	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	9,7	77:09:0005004:9981

**Вид определяемой стоимости:** рыночная.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки производится с целью совершения сделки купли-продажи.

**Дата проведения оценки:** 08 октября 2019 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества принадлежащих ООО «Новые спортивные технологии» расположенных по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

Рыночная стоимость машино-места № 32, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 34, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 123/124, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу:

г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 125/126, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Федеральным законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...».

Генеральный директор  
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»



Разренова М.А.

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

На основании Договора № 36/2019 от 08 октября 2019 года, исполнитель обязуется по заданию Заказчика (Приложение №1 к Договору) оказать услуги по оценке рыночной стоимости объекта оценки - имущества ООО «Новые спортивные технологии», согласно перечню в соответствии с Приложением № 1 к Договору, по состоянию на 08 октября 2019 г.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Краткая информация об Объектах оценки представлена в таблице ниже:

Таблица № 1

**Характеристика объектов оценки**

Наименование Объекта	Место нахождения Объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер
Машино-место №32	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	7,5	77:09:0005004:8672
Машино-место №34	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	7,5	77:09:0005004:8673
Машино-место №125/126	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	9,7	77:09:0005004:10043
Машино-место №123/124	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	9,7	77:09:0005004:9981

*Источник: данные Заказчика*

Оцениваемые объекты недвижимого имущества представляют собой машино-места, расположенные в подвальных этажах административного здания по адресу: г. Москва, ул. Викторенко д. 5 стр. 1.

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

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Викторенко д. 5 стр. 1, был использован сравнительный подход.

Отказ от использования затратного и доходного подходов, а также обоснование использования методов в рамках сравнительного подхода приведены в Главе 5 настоящего Отчета.

В процессе использования сравнительного подхода были получены следующие значения рыночной стоимости:

Таблица № 2

**Результаты расчетов**

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговое значение, руб.
Нежилое помещение по адресу г. Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1, машиноместо № 32	не применялся	597 000	не применялся	597 000
Нежилое помещение по адресу г. Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1, машиноместо № 34	не применялся	597 000	не применялся	597 000
Нежилое помещение по адресу г. Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1, машиноместо № 123/124	не применялся	1 590 000	не применялся	1 590 000
Нежилое помещение по адресу г. Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1, машиноместо № 125/126	не применялся	1 590 000	не применялся	1 590 000

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

#### ***1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки***

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества принадлежащих ООО «Новые спортивные технологии» расположенных по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

Рыночная стоимость машино-места № 32, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 34, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 123/124, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 125/126, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

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

В рамках поставленной задачи оценщиками были проанализированы документы, характеризующие правовой статус и результаты хозяйственной деятельности, экономические факторы, оказывающие определяющее влияние на стоимость объекта оценки.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия права собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.



## Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 08 октября 2019 года. Все расчеты выполнены в рублях на дату определения стоимости.

### 2.2. Применяемые стандарты оценки и условия их применения

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"
- Федеральный стандарт оценки №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"
- Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)"
- Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

### 2.3. Задание на оценку

Таблица № 3

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № 36/2019 от 08 октября 2019 г.			
Объект оценки	Имущество ООО «Новые спортивные технологии», в соответствии с перечнем, содержащемуся в Приложении №1 к Договору на проведение оценки № 36/2019 от 08 октября 2019 г.			
	Наименование Объекта	Место нахождения Объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер
	Машино-место №32	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	7,5	77:09:0005004:8672
	Машино-место №34	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	7,5	77:09:0005004:8673
	Машино-место №125/126	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	9,7	77:09:0005004:10043
Машино-место №123/124	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1	9,7	77:09:0005004:9981	
Имущественные права на Объект оценки	Оценивается право собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. В соответствии с Гражданским кодексом право собственности имеет следующее содержание (ст.209): «...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			

	<p>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.</p> <p>3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.</p> <p>4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица....»</p>
Вид стоимости	<p>Оценке подлежит <b>рыночная стоимость</b>. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в ст. 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в ред. От 29.07.17 г.):</p> <p>«...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li> </ol>
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки производится с целью совершения сделки купли-продажи.
Дата определения стоимости	08 октября 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>• Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.</li> <li>• Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</li> <li>• Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.</li> <li>• Выезд для осмотра объектов оценки не требуется при наличии информации о визуальном осмотре объектов оценки, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Исполнитель обязуется не</li> </ul>

	<p>разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li><li>- суда, арбитражного или третейского суда;</li><li>- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</li><li>• От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li><li>• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.</li><li>• Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.</li><li>• Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам.</li><li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.</li><li>• Итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li><li>• Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.</li><li>• Информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведенная в Приложении №2 к Договору, представляется Заказчиком.</li></ul>
--	---

## **2.4. Последовательность проведения оценки**

*В соответствии с ФСО №3 (III п. 8, и): «..В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке...понять логику процесса оценки и значимости предпринятых оценщиками шагов для установления стоимости объекта оценки...»*

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

### **1. Идентификация Объекта оценки**

При составлении отчета оценщики работали с копиями документов, предоставленными Заказчиком. При наличии расхождений в документах в каждом конкретном случае указывается на факт наличия расхождений и указывается принятый экспертами вариант.

---

Для идентификации Объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Викторенко д. 5 стр. 1, источником информации послужили следующие документы:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества №ДКП-ММ-2;
- Договор купли-продажи недвижимого имущества №ДКП-ММ-5;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77АМ № 774635;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77АН № 7042908;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77АК № 609580;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77АК № 609582;
- Кадастровые паспорта помещений;
- Выписка из технического паспорта на здание № дела 45:277:002:000105470:0043;
- Планы и экспликация помещений (приложение к техническому паспорту);
- Выписки из ЕГРН на помещения.

Весь перечень документов также был представлен в бумажном виде.

Все представленные документы приведены в Приложении к настоящему Отчету «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

В соответствии с требованиями ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (раздел IV Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, п.12): «...Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке...». Все перечисленные документы были предоставлены в виде ксерокопий, заверенных в установленном порядке (один экземпляр документов хранится в архиве Оценщика).

## **2. Анализ рынка нежилой недвижимости.**

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка нежилой недвижимости г.Москвы. Результаты приведены в разделе «Глава 3 Аналитический раздел» настоящего Отчета.

## **3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объекта оценки**

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5. На основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объекте недвижимости было принято решение производить оценку сравнительным и доходным подходом.

## **4. Применение затратного подхода**

Отказ от применения затратного и доходного подходов приведен в пункте 5.2 Главы 5.

## **5. Применение сравнительного подхода**

Применение сравнительного подхода приведено в пункте 6.1 Главы 6.

## **6. Применение доходного подхода**

Отказ от применения доходного и доходного подходов приведен в пункте 5.2 Главы 5.

## **7. Итоговая рыночная стоимость**

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта приведена в пункте 6.4 Главы 6.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, с применением выбранных подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, и был проведен анализ рынка недвижимости г.Москвы, для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости Объекта оценки. Окончательная величина рыночной стоимости Объекта была получена на основании применения указанных выше подходов.

## 2.5. Сведения о Заказчике

Таблица № 4

### Сведения о Заказчике

<b>Полное наименование и организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Новые спортивные технологии»
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО «Новые спортивные технологии»
<b>ОГРН</b>	1037739824671
<b>ИНН</b>	7706500819
<b>КПП</b>	773401001
<b>Место нахождения:</b>	123060, г. Москва, ул. Маршала Мерецкова, д. 3, пом. 10
<b>Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):</b>	Конкурсный управляющий ООО «Новые спортивные технологии» Лашкевич А. Б.
<b>Банковские реквизиты</b>	р/с № 40702810500000000010 в ПАО «Плюс Банк» к/с № 30101810945250000129 БИК 044525129

## 2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике

### 2.6.1. Сведения об Исполнителе

Таблица № 5

### Сведения об Исполнителе

<b>Полное наименование и организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
<b>ОГРН</b>	1027700229810
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	18.09.2002 г.
<b>ИНН</b>	7705230550
<b>КПП</b>	770501001
<b>Место нахождения:</b>	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.3, оф. 320
<b>Генеральный директор</b>	Разоренова М.А.
<b>Банковские реквизиты</b>	р/с №40702810400020001070 в ДО «Москворецкое отделение» ПАО «МИНБанк» г. Москва, к/с № 30101810300000000600, БИК 044525600
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности профессиональной деятельности Исполнителя</b>	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-004024/19 от 09 сентября 2019 г. (срок действия с 24.09.2019 г. по 23.09.2020 г.).

### 2.6.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 6

### Сведения об Оценщике

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Косилова Екатерина Викторовна</b>
<b>Трудовой договор оценщика</b>	Трудовой договор №11 от 27.01.2016 года
<b>Местонахождение оценщика:</b>	г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702, тел.(495) 933-83-66
<b>Почтовый адрес</b>	115191 Москва, Б. Тульская 10 стр. 9 оф. 9702
<b>Контактный телефон</b>	8 495 933 83 66
<b>Адрес электронной почты</b>	ere@ere.ru
<b>Стаж работы в оценочной</b>	14 лет

<b>деятельности</b>	
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик</b>	
<b>Наименование СРО</b>	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
<b>Место нахождения:</b>	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
<b>Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:</b>	№ 2041 от 27 января 2016 года
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 3134-16 от 27.01.2016 года
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом ВСВ № 0541231 от 05 ноября 2004 года Финансовая академия при Правительстве РФ, экономист по специальности «Финансы и кредит», свидетельство №5514 Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценочная деятельность» (2007 г.).
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис № 022-073-003072/18 от 21.12.2018 года, выдан на срок с 26 января 2019 года по 25 января 2020 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
<b>Квалификационный аттестат</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003629-1 от 14 февраля 2018 г. «Оценка недвижимости», Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 012352-3 от 21 мая 2018 г. «Оценка бизнеса».
<b>Сведения о независимости оценщика в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

Таблица № 7

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Фесенко Михаил Юрьевич</b>
<b>Трудовой договор оценщика</b>	Трудовой договор № 4 от 14.07.2008 г.
<b>Местонахождение оценщика:</b>	г. Москва, ул. Б.Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702, тел.(495) 933-83-66
<b>Почтовый адрес</b>	115191 Москва, Б. Тульская 10 стр. 9 оф. 9702
<b>Контактный телефон</b>	8 495 933 83 66
<b>Адрес электронной почты</b>	ere@ere.ru
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	14 лет
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик</b>	
<b>Наименование СРО</b>	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
<b>Место нахождения:</b>	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
<b>Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:</b>	№ 1375 от 11 июля 2008 года
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 2810-12 от 27.03.2012 года
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке МИПК РЭА им. Плеханова: «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП № 541345 рег. № 1708-3Д от 10.09.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П.

Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»

	Пастухова по программе «Оценочная деятельность», рег. № 15160 от 03.10.2014 года
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность Оценщика Фесенко М.Ю. за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис №022-073-003339/19 от 07 июня 2019 года, выдан на срок с 01.07.2019 г. по 30.06.2020 г., размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
<b>Квалификационный аттестат</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004810-1 от 15 марта 2018 г. «Оценка недвижимости», Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 012349-2 от 21 мая 2018 г. «Оценка движимого имущества», Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007144-3 от 26 марта 2018 г. «Оценка бизнеса».
<b>Сведения о независимости оценщика в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

## **2.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах и организациях**

Другие оценщики, специалисты и эксперты, организации к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

## **2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
  - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
  - суда, арбитражного или третейского суда;
  - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу

произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.

8. Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.

9. Осмотр объекта оценки не проводился. Заказчиком были предоставлены фотографии на текущую дату. Оценщики исходят из допущения, что состояние объекта оценки на оцениваемую дату - рабочее.

10. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

## **2.9. Термины и определения**

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

*Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)* является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.8.).

При определении *рыночной стоимости объекта* оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 (в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 3)

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

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1, п.12.).

*Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, п.15.).

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п.10.).

*Цена* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

*Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (ФСО № 1, п. 5).

*Итоговая величина стоимости* – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, п. 6).

*Подход к оценке* – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе



существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1, п. 7).

*Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО № 1, п. 9).

*Безрисковая ставка* – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при в его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных денежных средств.

*Ставка (коэффициент) капитализации* – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

## **2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки**

*В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5 и IV, п. 12):*

*«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:*

*В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;*

*Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;*

*Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.*

*Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.»*

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами. Оценщиком делается допущение о том, что информация, предоставленная Заказчиком, достоверная.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет в Приложении к Отчету, проводил беседу с контактными лицами по объектам аналогам для подтверждения информации и выявления дополнительной необходимой информации.

Анализ аналогов, отобранных для проведения сравнительного подхода и прочей рыночной информации позволяет также подтвердить соблюдение принципа достаточности приведенной информации (привлечение дополнительной информации с учетом сделанных допущений или увеличение числа аналогов используемых для расчета не приведет к существенному изменению стоимости Объекта оценки).

## Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с *ФСО №3 (III, п.8, 3)*: «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...», поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки;
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки;
3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
4. Обзор рынка машино-мест и паркингов в г. Москве;
5. Анализ фактических данных о ценах предложений и аренды парковочных мест г. Москвы;
6. Основные выводы относительно рынка парковочных мест в г. Москве.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 8

Источники аналитической информации

Наименование	Авторство	Источник получения информации
«Картина деловой активности. Август 2019г.» от 19.08.2019г.	Министерство Экономического Развития РФ	Официальный сайт МЭР РФ: <a href="http://www.economy.gov.ru">http://www.economy.gov.ru</a>
«О социально-экономическом положении в г.Москве на 1 августа 2019 года»	Московская Федерация Профсоюзов	Официальный сайт: <a href="https://mtuf.ru">https://mtuf.ru</a>
Обзор рынка машино-мест в столичных ЖК	Информационный журнал «Недвижимость & Цены»	Официальный сайт: <a href="https://dmrealty.ru">https://dmrealty.ru</a>
«Аренда машино-мест в бизнес-центрах Москвы за 5 лет подорожала на 30%»	Федеральный отраслевой портал «Российский строительный комплекс»	Официальные сайты: <a href="http://www.rossk.ru">http://www.rossk.ru</a>
Анализ фактических данных о ценах и арендных ставках по машино-местам в г.Москве	Электронные порталы недвижимости «ЦИАН», «АВИТО»	Официальные сайты: <a href="https://cian.ru/">https://cian.ru/</a> <a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a>

### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки.

#### Картина деловой активности в Российской Федерации

##### **Экономическая активность**

Экономическая статистика за июль указывает на восстановление темпов экономического роста после слабой динамики в первой половине года. По оценке Минэкономразвития России, в июле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г (после 0,8 % г/г в июне1 и 0,9 % г/г во 2кв19). По итогам 7 месяцев текущего года темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г.

Увеличение экономической активности подтверждается также динамикой ее оперативных индикаторов. Композитный индекс PMI в июле вновь преодолел отметку 50, значения выше которой свидетельствуют о расширении выпуска (в июне индекс опустился до 49,2). По данным портала HeadHunter, число вакансий, размещенных на портале, в июле вернулось к росту (+2 % г/г после сокращения в мае и июне). В июле также наблюдалась стабилизация динамики погрузки грузов на железнодорожном транспорте, которая продемонстрировала нулевой рост по отношению к

соответствующему месяцу прошлого года после падения в апреле–июне (в общей сложности на 3,7 % г/г).

Значительный положительный вклад в темпы роста ВВП (по, оценке, 0,5 п.п. в июле) по-прежнему вносит промышленное производство, которое второй месяц подряд демонстрирует уверенный рост (2,8 % г/г в июле после 3,3 % г/г в июне). Рост добычи полезных ископаемых в июле ускорился до 3,0 % г/г по сравнению с 2,3 % г/г в июне (в целом за 2кв19 – 3,3 % г/г) за счет увеличения темпов роста в добыче нетопливных полезных ископаемых и предоставлении сервисных услуг (геологоразведка, бурение, ремонт и др.). Кроме того, производство сжиженного природного газа продолжает расти высокими темпами (86,3 % г/г в июле). В то же время в добыче нефти, естественного природного газа и угля в июле было зафиксировано ухудшение годовой динамики.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле вырос на 2,8 % г/г (после 3,4 % г/г в июне и 2,4 % г/г во 2кв19). Основной вклад в снижение темпов роста внесли металлургия и деревообработка. Вместе с тем в остальных обрабатывающих отраслях наблюдалось улучшение годовой динамики. В частности, пищевая промышленность в июле показала рост на 3,7 % г/г после снижения на 1,9 % г/г в июне, в химической отрасли выпуск вырос на 5,0 % г/г (+3,1 % г/г в июне). Календарный фактор в июле внес положительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей: в июле было на 1 календарный день больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в июне и мае – соответственно на 1 и 2 дня меньше). Темп роста с исключением календарного фактора оценивается на уровне 2,1 % г/г. При этом медианный темп роста обрабатывающей промышленности в июле ушел в минус (-0,1 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в июле также внесло ускорение роста сельского хозяйства (до 5,9 % г/г с уровнем около 1 % г/г в мае–июне). Улучшение показателей наблюдалось как в растениеводстве (по состоянию на 1 августа намолот зерна на 17,1 % превышал уровень на аналогичную дату прошлого года), так и в животноводстве.

Вместе с тем другие базовые отрасли – розничная торговля, строительство транспорт – в июле демонстрировали сдержанную динамику. Рост розничного товарооборота в июле продолжил замедляться – до 1,0 % г/г после 1,4 % г/г в июне, при этом нисходящая динамика наблюдалась как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста в транспортной отрасли в июле перешли в отрицательную область (-1,2 % г/г). Динамика объемов строительных работ с начала года сохраняется на околонулевом уровне (в июле – 0,2 % г/г). Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2кв19 выросли на 0,6 % г/г после 0,5 % г/г в 1кв19. Отчетные данные за апрель–июнь в целом соответствуют модельным оценкам Минэкономразвития России, указывавшим на околонулевой рост инвестиций в основной капитал во 2кв19г.

### **Рынок труда и доходы**

Уровень безработицы с исключением сезонности в июле сохранился на уровне 4,6 % SA от рабочей силы. По предварительным данным Росстата, численность занятого населения с исключением сезонности в июле осталась практически на уровне июня, снизившись всего на 3,4 тыс. человек (0,0 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонного фактора в июле снизилась на 17,7 тыс. человек (-0,5 % м/м SA). При этом численность как занятых, так и безработных продолжает демонстрировать отрицательную динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года (-0,6 % г/г и -6,6 % г/г соответственно). В результате численность рабочей силы в июле снизилась на 0,9 % г/г (-1,0 % г/г в июне). Росстат скорректировал динамику реальной заработной платы в июне 2019 г. в сторону увеличения на 0,6 п.п., в результате рост составил 2,9 % г/г (1,6 % г/г в мае). В связи с этим значение показателя за 2кв19 было также скорректировано вверх – на 0,3 п.п. до 2,6 % г/г (в 1кв19 — 1,3 % г/г). Рост реальных заработных плат в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, в июне сохранился на уровне мая – 4,1 % г/г. Во внебюджетном секторе рост замедлился до 2,5 % г/г после 3,2 % г/г месяцем ранее. По оценке Росстата, в июле рост реальных заработных плат ускорился до 3,5 % г/г.

**Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.19	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,7*	0,9	0,8*	0,2*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	5,9	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,2	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,0	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	-1,2	1,3	0,4	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,8	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	3,0	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	1,9	5,3	3,3	6,2	5,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	15,5	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,8	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,7	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
текстильная промышленность	0,1	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	-4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,3	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,2	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	9,8	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,7	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизации отходов	1,6	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России.

**Показатели рынка труда**

	июл.19	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	1,9	2,6	2,9	1,6	3,1	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,5	-	1,3	0,1	-0,4	0,8	0,9	-	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	7,1	7,7	7,7	6,8	8,4	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,9	-	2,3	0,3	0,0	1,1	2,1	-	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 <sup>а</sup>	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 <sup>а</sup>	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
<b>Численность рабочей силы<sup>а</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5		
<b>Численность занятых<sup>а</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0		
<b>Численность безработных<sup>а</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,4	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5		
<b>Уровень занятости<sup>а</sup></b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,4	59,4	59,4	59,3	59,4	59,4		
<b>Уровень безработицы<sup>а*</sup></b>									
в % к рабочей силе /SA	4,5/4,6	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

<sup>а</sup> Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

<sup>а\*</sup> Данные за 2016 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше». Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Социально-экономическое положение в г.Москва на август 2019 года<sup>1</sup>**

Оценка численности постоянного населения на 1 июля 2019 года составила 12635,8 тыс. человек и увеличилась за январь-июнь 2019 на 20,5 тыс. человек.

Численность рабочей силы в мае-июле 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7273,6 тыс. человек, в их числе 7178,5 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 95,1 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение июля 2019 года признано безработными 5,1 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,8 тыс., или на 19%). Численность трудоустроенных безработных в июле 2019 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,1 тыс. и составила 3,0 тыс. человек.

К концу июля 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 36,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,6 тыс. человек имели статус безработного.

На конец июля 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в июле 2019 года составил 91,7% к июлю 2018 года.

Индекс промышленного производства в июле 2019 г. к июню 2019 г. составил 93,9%.

Индекс потребительских цен в июле 2019 года составил – 100,2%. На продукты питания индекс составил – 99,6%, на непродовольственные товары -100,2%, на услуги – 100,7%. Индекс потребительских цен: июль 2019 г. к декабрю 2018 г.– 103,0% (Справочно: июль 2018г. к декабрю 2017 г. – 102,7%).

В июле 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 23230 руб. 90коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 11 июня 2019 г. № 672-ПП, составила – 16 957 рублей, для трудоспособного населения – 19 351 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019- 2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июля 2019 г. – 19 351 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за июнь 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 96030 рублей и увеличилась по сравнению с июнем 2018 года на 11,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2019 года составила 106,8% к уровню июня 2018 года.

За январь-май 2019 года количество убыточных организаций составило 1 712 или 31,1% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 334735,0 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 июня 2019 года составила 18396,4 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1630,2 млрд. рублей или 8,9% (на 1 июня 2018 года – 8,2%. на 1 мая 2019 года – 8,7%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец мая 2019 года составила 25826,2 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 19 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июня 2018 года – 0,2%. на 1 мая 2019 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2019 года составила 17608,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 954,8 млрд. рублей или 5,4% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июня 2018 года – 5,5%. на 1 мая 2019 года – 5,2%).

На 1 августа 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих

<sup>1</sup> [https://mtuf.ru/files/documents/dep\\_econom\\_def/socsituation/soc\\_situation\\_01augosto2019.pdf](https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01augosto2019.pdf)

субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1114078 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 августа 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2019 года, суммарная задолженность составила 300,1 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 августа 2018 года на 61%, по сравнению с 1 июля 2019 года - на 9%.

### **3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки**

#### **Общая сегментация рынка недвижимости<sup>2</sup>**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации** рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

**По типу недвижимости** (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

**По различным регионам** (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

**По инструментам инвестирования** в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;

<sup>2</sup>С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003

- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например: церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.



**Классификация паркингов**

Парковка – неотъемлемая часть жилого, офисного, административного комплексов, а также торговых и торгово-развлекательных центров. Сегодня практически для каждого объекта строительства, так или иначе, решается вопрос размещения автомобилей его посетителей.

Парковки по расположению автомобилей бывают четырех категорий:

1. Встроенно-пристроенные
2. Паркинги
3. Индивидуальные и типовые
4. Открытые автостоянки

Существуют также различные виды парковок:

**Парковка подземная** – эта парковка предполагает размещение машин непосредственно под зданием. Такая парковка может иметь один или несколько уровней размещения.

**Парковка ячеевая (механическая)** – механическое устройство для перемещения и хранения автомобилей в ячейках. Прибывший автомобиль ставится в специальный механизм-приемник, который перемещает его в свободную ячейку и хранит, пока владелец не вернется за ним. Для того, чтобы забрать автомобиль, владелец использует магнитную карту. Эксперты считают, что это наиболее компактный способ хранения транспорта, который требует минимального пространства – в нем не нужны въездные рампы, места для разворотов и т. д., как в обычной парковке.

**Парковка наземная** – это нередко просто уличная территория, которая прилегает к зданию, фактически ею может пользоваться любой. Компании устанавливают охрану вокруг огороженных ими территорий, выделенных под парковку, что не совсем законно. В то же время наземная парковка может быть отдельно стоящим зданием, где на нескольких уровнях размещаются машины.

**Парковка структурная** – это отдельное здание, чаще двух- или трехуровневое, выстроенное рядом с бизнес-центром.

**Парковка гостевая** – гостевая парковка организуется дополнительно к любому из упоминавшихся видов парковки рядом с жилым комплексом, офисом или на территории коттеджного поселка для размещения автомобилей гостей. Как правило, это часть огороженной придомовой территории, выделенная специально под эти цели.

**Перехватывающие парковки.** Один из возможных путей решения проблемы пробок – строительство перехватывающих парковок в очагах обострения транспортной проблемы, предлагающих всем желающим возможность аренды машино-мест на сколь угодно короткий отрезок времени.

**Выводы**

Объекты оценки – нежилые помещения (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Викторенко д. 5 стр. 1. Оцениваемые объекты относятся к категории коммерческой недвижимости – подземные парковки (помещения для хранения автомобилей).

Машино-места №32 и № 34 относятся к подкатегории малоразмерных машино-мест предназначенных для хранения мотго-техники (мотоциклы, квадроциклы и т. д.)

Машино-места №123/124 и № 125/126 относятся к подкатегории двойное машино-место оборудованное парковочным подъемником.

**3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные нежилые помещения (машино-места), расположенные в подвальном этаже в здания бизнес-центра «Виктори -плаза» по адресу: г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1.

Необходимо отметить, что машино-места, находящиеся в бизнес-центрах, тесно связаны по ценообразованию с офисными помещениями бизнес-центров и имеют схожие ценообразующие факторы.

Соответственно, в рамках данного отчета рассматривались ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости.

**Офисно-торговая недвижимость**

Среди ценообразующих факторов офисно-торговой недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

- 1). Местоположение объекта (местоположение в пределах города, расположение относительно «красной линии», остановок общественного транспорта, наличие доступа к объекту, и типа парковки),
- 2). Физические характеристики объекта (общая площадь, типичи объекта, материал стен, наличие отдельного входа, этаж расположения, физическое состояние объекта, состояние отделки);
- 3). Функциональное назначение объекта;

Согласно анализу ценообразующих факторов по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости -2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., были определены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости.

Таблица № 11

**Ценообразующие факторы, недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса**

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,23
Рентабельность бизнеса	0,19
Уровень загрузки	0,14
Клиентская база	0,12
Престижность	0,12
Уровень операционных расходов	0,11
Общая площадь	0,09

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости -2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»*

Таким образом, наиболее значимым ценообразующим фактором объектов офисно-торговой недвижимости является – местоположение оцениваемого объекта.

Ниже представлены показатели ценообразующих факторов<sup>3</sup>

Таблица № 12

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Наличие нетипичных условий финансирования (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Зависит от конкретных условий	
2	Условия рынка	Время продажи	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	

<sup>3</sup> Приведены наиболее часто встречающиеся ценообразующие факторы и их значения, при осуществлении расчетов Оценщик вправе самостоятельно выбирать методы расчета корректировок

**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
		Скидка к цене предложения	<p>Активный рынок</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9,9-10,8%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ;</li> <li>• 9,1-10,4%% для офисов классов А, В;</li> <li>• 9,1-10,4%% для высококлассной недвижимости;</li> <li>• 12,2-13,9%% для определенного вида бизнеса.</li> </ul> <p>Неактивный рынок</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15,8-17,2%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ;</li> <li>• 15,3-17,3%% для офисов классов А, В;</li> <li>• 15-16,8%% для высококлассной недвижимости;</li> <li>• 18,2-20,3%% для определенного вида бизнеса.</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 168, стр.279, табл. 188, стр. 303
3	Местоположение	Адрес	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж	
		Местонахождение в пределах города	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Культурный и исторический центр: 1,00-1,00<sup>45</sup></li> <li>• Центры административных районов: 0,87-0,89,</li> <li>• Спальные районы высотной застройки: 0,8-0,82,</li> <li>• Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: 0,73-0,76,</li> <li>• Районы вокруг крупных промпредприятий: 0,62-0,66</li> <li>• Районы крупных автомагистралей: 0,73-0,76</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 45, стр.134
		Расположение относительно «Красной линии»	0,79-0,81 отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 45, стр.134
		Расположение относительно остановок общественного транспорта	1,14-1,17 отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

<sup>4</sup> По отношению к цене самого дорогого района

<sup>5</sup> Здесь и далее приведены значения доверительных интервалов

**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
				<i>коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 63, стр.152</i>
		Доступ объекту	0,79-0,82 отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 91, стр.177</i>
		Наличие и тип парковки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,9-0,91 отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта со стихийной парковкой,</li> <li>• 1,10-1,12 отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене объекта со стихийной парковкой</li> </ul>	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 86, стр.172</i>
4	Физические характеристики	Общая площадь	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,81: отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.;</li> <li>• 0,79: отношение удельной цены объекта площадью 2 000кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м.</li> </ul>	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 95, стр.184</i>
		Тип объекта	0,88-0,9: отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 104, стр.206</i>
		Класс качества	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,91-0,95 отношение удельной цены объекта класса В, В+ к удельной цене такого же объекта класса А, А+;</li> <li>• 0,78-0,81 отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной цене такого же объекта класса А, А+;</li> </ul>	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А.,</i>

**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
				<i>Н.Новгород, 2018, табл. 127, стр.229</i>
		Наличие отдельного входа	0,83-0,85 отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 121, стр.225</i>
		Этаж расположения (для встроенных помещений)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,72-0,74 отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже;</li> <li>• 0,79-0,81 отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже;</li> <li>• 0,84-0,86 отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</li> </ul>	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 110, стр.216</i>
		Физическое состояние	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,21-1,23 отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии;</li> <li>• 0,69-0,72 отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</li> </ul>	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 133, стр.234</i>
		Состояние отделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,78-0,8 отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии;</li> <li>• 0,85-0,86 отношение удельной цены с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии;</li> <li>• 1,21-1,24 отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</li> </ul>	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 141, стр.241</i>

*Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

**Влияние на стоимость основных ценообразующих факторов для оцениваемых объектов будет учтено при расчете рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода.**

### **3.4. Характеристика степени активности рынка**

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

#### ***Активный рынок***

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

#### ***Неактивный рынок***

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

На рынке машино-мест в г.Москве представлено значительное число предложений по продаже и аренде парковочных мест для автомобилей. Данный объект недвижимости пользуется хорошим спросом.

Таким образом, исходя из приведенных критериев, рынок машино-мест в г.Москве можно отнести к активному рынку.

### **3.5. Обзор рынка недвижимости Объектов оценки**

#### ***Обзор рынка машино-мест в Москве<sup>6</sup>***

С начала реализации программы Правительства Москвы по внедрению платных парковок на улицах города, приобретение машино-места вместе с квартирой стало гораздо более актуально. Как отмечают аналитики компании «Метриум Групп», сегодня такая возможность есть практически во всех новостройках «старой» Москвы, в том числе и в сегментах эконом- и комфорт-класса. Собственного подземного или отдельно стоящего паркинга нет менее чем в 5% столичных жилых комплексов, реализуемых на первичном рынке.

Традиционно девелоперы жилой недвижимости преподносят наличие паркинга в проекте как важное конкурентное преимущество. И мало кто знает о том, что обеспечение жилого комплекса машино-местами является не прихотью застройщика, а его прямой обязанностью. Причем уже довольно давно: еще 10 лет назад было принято постановление Правительства Москвы № 769-ПП, по которому даже в проектах эконом-класса (30 кв. м общей площади на человека) должно быть минимум 1 машино-место на квартиру. В 2014 году эти нормативы были уточнены. Так, согласно временному порядку применения показателей по жилищному строительству и объектам социального обслуживания, утвержденному 17.06.2014, на каждую тысячу жителей в проекте должно быть не менее 450 машиномест (при строительстве социального жилья за счет городского бюджета — не менее 320 машино-мест).

Но как обычно бывает в России, в любом законе можно найти лазейку и уклониться от выполнения своих обязательств. Например, если девелоперу удастся доказать, что район застройки и так с избытком обеспечен местами для стоянки автомобилей. В Москве, где хранение машины является

<sup>6</sup> <https://dmrealty.ru/rubrics/zakon-i-finansy/obzor-rynka-mashino-mest-v-stolichnyh-zhk/>

большой проблемой, в существование неких «райских» мест, где количество парковочных мест превышает количество «железных коней», верится с трудом. Но в «лужковскую» эпоху чиновники были более доверчивыми, а жилые комплексы без парковки строились сплошь и рядом. С приходом Сергея Собянина все инвестконтракты были пересмотрены. И сегодня получить разрешение на строительство ЖК без паркинга проблематично.

Впрочем, такие проекты на первичном рынке представлены до сих пор. И не только в эконом-классе. Как показало проведенное аналитиками компании «Метриум Групп» исследование, даже в элитном сегменте есть жилые комплексы без собственной подземной парковки. Например, только гостевые стоянки предусмотрены в ЖК «Пречистенская слобода». А в клубном доме «Советникъ» девелопер предлагает либо арендовать машино-место в соседнем бизнес-центре, либо приобрести в окрестных жилых комплексах. Еще в двух проектах — жилым доме на Покровке и Capital House — нет подземных паркингов, но жителей все равно обещают обеспечить местами. В первом случае — закрепленные за каждой квартирой места на закрытой внутренней территории, во втором — машино-места в отдельно стоящем гаражном боксе. В остальных же 40 элитных новостройках есть подземные стоянки.

Цены на машино-места в элитном сегменте начинаются от 2,45 млн рублей (клубный дом в Печатниковом переулке). Ценовой максимум отмечен сразу в двух проектах: клубных домах на Арбате и «Плотникофф» — 20,14 млн рублей. Впрочем, как отмечают специалисты компании «Метриум Групп», в обоих случаях речь идет о так называемых «зависимых» местах — специальной системе автоматизированных подъемников, которая позволяет хранить на одном месте сразу два автомобиля друг над другом. Таким образом, покупатель получает сразу два машино-места. Кроме того, данные цены установлены еще полтора года назад, когда курс доллара был заметно ниже. И вероятнее всего сегодня клиент сможет рассчитывать на существенный дисконт.

Таблица № 13

## Элитные ЖК с самыми доступными по цене машино-местами

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

В одном проекте — ЖК «Рахманинов» — продажа парковочных мест пока не предусмотрена, однако машино-место можно взять в аренду по ставке 30 тыс. рублей за кв. м в год. А в пяти новостройках девелоперы посчитали, что если их клиенты и так выкладывают немалые суммы за покупку квартиры, то машино-место вполне можно включить в стоимость жилья. Такой тактики придерживается компания «Донстрой»: в жилых комплексах «Кленовый ДОМ», «GRAND DELUXE на Плющихе», Barrin House и «Долина Сетунь» в зависимости от количества комнат и площади за собственником квартиры закрепляется от 1 до 4 машино-мест. Также машино-место входит в стоимость квартиры в ЖК «Дом на Бурденко».

В сегменте бизнес-класса экспертам компании «Метриум Групп» не удалось найти ни одного жилого комплекса без подземного паркинга — они предусмотрены во всех 72 проектах, реализуемых сегодня на первичном рынке столицы. Самые доступные цены на машино-места представлены в ЖК V-House (от 800 тыс. рублей), «Крылатский» (от 950 тыс. рублей), AFI Residence Paveletskaya и «Адмирал-3» (в обоих — от 1 млн рублей).

Таблица № 14

## ЖК бизнес-класса с самыми доступными по цене машино-местами

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

Самая высокая стоимость места в паркинге бизнес-класса составляет 5 млн рублей. Максимальная планка зафиксирована в ЖК «Виноградный». Среди новостроек бизнес-класса, в которых место для машины входит в стоимость квартиры, представлены клубный дом «Таежный», ЖК «Академ-Палас» и «Алые паруса» — еще один жилой комплекс от компании «Донстрой».

Что касается эконома и комфорт-класса, то собственных паркингов нет у трех проектов — ЖК «Некрасовка», «Ярцевская, 24» и «Ельнинская, 14Б». В остальных 38 жилых комплексах есть либо подземная, либо отдельно стоящая парковка.

Цены в массовом сегменте сегодня начинаются от 310 тыс. рублей за машино-место. За эту сумму место для стоянки можно приобрести в жилом комплексе «Маршала Захарова, 7». Чуть дороже — от 380 тыс. рублей — цены стартуют в ЖК «Life-Митинская Есорарк». Замыкает тройку ЖК «Ривер Парк» с показателем 550 тыс. рублей за машино-место.

Таблица № 15

**ЖК эконома- и комфорт-класса с самыми доступными по цене машино-местами**

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

При этом цены на машино-места в эконома- и комфорт-классе могут вполне достигать показателей сегмента бизнес-класса. Так, в ЖК «Горизонт» минимальная стоимость составляет 2 млн рублей.

В соответствии со статистическими данными специалистов компании «Метриум Групп», на сегодняшний день парковочное пространство для своего автомобиля в столице приобретает как минимум каждый второй покупатель жилья в бизнес-классе, а в элитном сегменте этот показатель достигает 100%. При этом машино-места пользуются спросом не только в дорогих проектах, но и в массовом сегменте: в зависимости от жилого комплекса, от 30% до 50% покупателей квартир эконома- и комфорт-класса приобретают места для стоянки машин. Это очень неплохое соотношение. А по отдельным проектам этот показатель может быть еще выше за счет более низких цен. К примеру, в ЖК «Ривер Парк» стоимость машино-места составляет всего 550 тыс. рублей. На сегодняшний день это один из самых низких показателей в старых границах Москвы.

**Обзор рынка аренды машино-мест в бизнес-центрах Москвы<sup>7</sup>**

Стоимость аренды парковочных мест в бизнес-центрах, расположенных внутри МКАД, выросла за 5 лет на треть (с 2014 года), тогда как в объектах за МКАД цены не изменились.

Аналитики CBRE, ведущей международной консалтинговой компании в области недвижимости, и эксперты делового квартала Neopolis проанализировали обеспеченность и условия аренды парковочных мест в бизнес-центрах Москвы – в контексте изменений, происходивших на фоне введения зон платной парковки.

Увеличение стоимости использования городского парковочного пространства существенно повлияло на изменение ставок аренды на машино-места в столичных бизнес-центрах. Не последнюю роль в этом сыграла рыночная ситуация, связанная с низким вводом в эксплуатацию новых офисных зданий в пределах Садового кольца вместе со стабильным спросом со стороны арендаторов.

Так, средневзвешенная ставка аренды одного машино-места в бизнес-центрах в пределах Садового кольца и в зоне между ТТК и МКАД увеличилась на 30% и 32%, соответственно, по сравнению со значениями 2014 года – с 13,9 тыс. до 18,1 тыс. рублей в месяц и с 9,6 тыс. до 12,7 тыс. рублей в месяц. В бизнес-центрах на территории между Садовым кольцом и ТТК рост ставок аренды за этот же период составил 16% (с 11,9 тыс. до 13,9 тыс. рублей). Стоит отметить, что в бизнес-центрах, расположенных за пределами МКАД, средневзвешенные ставки аренды на машино-места по сравнению с показателями 2014 года практически не изменились и остались на уровне 5 тыс. рублей.

По мнению специалистов CBRE, парковочное пространство не является одним из основных факторов для арендатора при выборе офисного помещения, однако рассматривается в совокупности всех

<sup>7</sup> <http://www.rossk.ru/news/18/arenda-mashino-mest-v-biznes-tsentrakh-moskvy-za-5/>



факторов. Так, компания-арендатор помимо расходов на аренду самого офисного помещения несет расходы по аренде парковочных мест для ключевых сотрудников компании. Однако необходимо отметить, что в структуре расходов затраты на парковку составляют всего 4-6% от общей арендной платы за помещение. В связи с этим, повышение стоимости парковочных мест в офисных зданиях не окажет существенного влияния на спрос.

Между тем, парковочный коэффициент, являющийся маркером обеспеченности бизнес-центров машино-местами, за эти 5 лет демонстрировал разнонаправленную динамику.

Как отмечают аналитики компании A-Store Estates, на текущий момент наблюдается сближение и усреднение показателей коэффициента для центральных районов города в пределах ТТК и территорий за ТТК и МКАД – на уровне 1/80 и 1/60 соответственно, что свидетельствует о противоположных тенденциях. Несмотря на увеличение парковочного коэффициента в офисах, расположенных в пределах ТТК, обеспеченность бизнес-центров местами для парковки автомобилей по-прежнему недостаточная. К тому же, сохраняющийся дефицит крупных офисных площадей для больших арендаторов, руководство и топ-менеджмент которых вряд ли откажется от использования личного автотранспорта, будет способствовать активизации смещения спроса на качественные офисы за пределами МКАД ввиду их более высокой обеспеченности парковками. Прежде всего, интерес арендаторов будет направлен на Новую Москву, где расположились одни из самых крупных бизнес-парков, которые во многом выигрывают у столичных аналогов по составу инфраструктуры, удобному трафику против основного движения потока в часы пик и меньшей плотности застройки. И если в ряде проектов, расположенных за пределами МКАД, коэффициент находится на уровне 1/60-1/70, то, например, деловой квартал Neopolis, расположенный у метро Саларьево на Киевском шоссе, имеет коэффициент 1/33 за счет двух наземных многоуровневых паркингов и просторной гостевой парковки.

Согласно классификации офисных зданий, принятой Московским Исследовательским Форумом, парковочный коэффициент считается эффективным, если соблюдаются следующие отношения количества парковочных мест к арендуемой площади здания:

- внутри Садового кольца: не менее чем 1 машино-место на 100 м<sup>2</sup> арендуемой площади (1/100),
- между Садовым и Третьим транспортным кольцами: не менее чем 1/80,
- между Третьим транспортным кольцом и МКАД: не менее чем 1/60,
- за пределами МКАД: 1/30-1/40 и более.

### **3.6. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки.**

По данным порталов [cian.ru](http://cian.ru) и [avito.ru](http://avito.ru), в районе ст. метро «Аэропорт» представлены следующие предложения о продаже и аренде машино-мест в подземных паркингах:

Отчет № 103/2019  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
 ООО «Новые спортивные технологии»  
 Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»

Таблица № 16

**Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) по машино-местам**

Тип	Площадь	Метро	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	14.0, м2	м. Аэропорт (6 мин пешком)	Москва, Ленинградский проспект, 66К2	1100000 руб.	Продаю 3 парковочных места в подземном паркинге, в жилом многоквартирном доме на Ленинградском проспекте. Два парковочных места рядом (можно по отдельности), есть еще одно место отдельно. Свидетельства о праве собственности на руках. Торг на месте. Стоимость указана за одно парко-место., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187824138">https://www.cian.ru/sale/commercial/187824138</a>
Продажа гаража, Машино-место	17.0, м2	м. Аэропорт (3 мин на машине)	Москва, улица Академика Ильюшина, 11С2	790000 руб.	Предлагается машино-место, площадью 17м2, расположенное на 4 этаже крытого паркинга. Машино-место огорожено., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214826182">https://www.cian.ru/sale/commercial/214826182</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	19.0, м2	м. Аэропорт (5 мин пешком)	Москва, улица Викторенко, 4К1	3450000 руб.	Продаётся машино-место в подземном паркинге. Выгодное расположение. Круглосуточная охрана. Подъезд к дому под шлагбаум. Есть небольшой хоз.блок., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/210776683">https://www.cian.ru/sale/commercial/210776683</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	13.25, м2	м. Аэропорт (13 мин пешком)	Москва, улица Черняховского, 19	1700000 руб.	Продаем машино-место номер 259 В ЖК Черняховского 19 , 1 корпус , куплено по ДДУ , ждем оформления в собственность ., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214537503">https://www.cian.ru/sale/commercial/214537503</a>
Продажа гаража, Машино-место	14.0, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	830000 руб.	Продам машино-место в ЖК "Аэробус", на минус третьем уровне. Лот 1089 Собственность оформлена. Закрытый, охраняемый, отапливаемый паркинг. Мойка, шино-монтаж и сервис. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219229887">https://www.cian.ru/sale/commercial/219229887</a>
Продажа гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (10 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	900000 руб.	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС. Вашему вниманию предлагается машино-место в ЖК Аэробус на минус третьем уровне. Первый корпус. Среднее место. Собственность оформлена., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219229872">https://www.cian.ru/sale/commercial/219229872</a>
Продажа гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (10 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	900000 руб.	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС. Вашему вниманию предлагается машино-место в ЖК Аэробус на минус третьем уровне. Собственность оформлена., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219229853">https://www.cian.ru/sale/commercial/219229853</a>
Продажа гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	999000 руб.	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС. ЛОТ 1720. Вашему вниманию предлагается прекрасное машино-место на минус третьем уровне, 2й корпус. Собственность. Быстрый выход на сделку. Рады Вашим звонкам! ЖК "Аэробус" жилой комплекс бизнес-класса. Закрытый 3-х уровневый подземный паркинг с лифтом на паркинг. Круглосуточная охрана, отопление, вентиляция, противопожарная система. Ремонтная зона, круглосуточная мойка, шиномонтаж., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219229904">https://www.cian.ru/sale/commercial/219229904</a>

Отчет № 103/2019  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
 ООО «Новые спортивные технологии»  
**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

Продажа гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (10 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	950000 руб.	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС. Вашему вниманию предлагается машино-место в ЖК Аэробус на минус третьем уровне. Собственность оформлена., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219229842">https://www.cian.ru/sale/commercial/219229842</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	12.0, м2	м. Сокол (2 мин пешком)	Москва, Ленинградский проспект, 76К1	990000 руб.	Самое выгодное предложение в жилом комплексе! Продается очень удобное наземное машино-место в ЖК Соколиное гнездо. Охраняемая территория, видеонаблюдение. Собственность!, 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200087298">https://www.cian.ru/sale/commercial/200087298</a>
Продажа гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	1000000 руб.	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС. ЛОТ 1718. Вашему вниманию предлагается прекрасное машино-место на минус первом уровне, 2й корпус. Собственность. Быстрый выход на сделку. Рады Вашим звонкам! ЖК "Аэробус" жилой комплекс бизнес-класса. Закрытый 3-х уровневый подземный паркинг с лифтом на паркинг. Круглосуточная охрана, отопление, вентиляция, противопожарная система. Ремонтная зона, круглосуточная мойка, шиномонтаж., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219229895">https://www.cian.ru/sale/commercial/219229895</a>
Продажа гаража, Машино-место	16.4, м2	м. Аэропорт (5 мин пешком)	Москва, Красноармейская улица, 15А	1000000 руб.	Гараж 16,4 м2. Круглосуточная охрана. В шаговой доступности от метро Аэропорт. 56 место, 3 этаж. Один собственник (ДДУ), более 5 лет. Оперативный показ. Контактное лицо Андрей., Москва, Северный административный округ, Красноармейская улица 15А, м. Аэропорт, общ. пл. 16.4 кв.м., 3/4 этаж, 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209841591">https://www.cian.ru/sale/commercial/209841591</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	16.1, м2	м. Аэропорт (7 мин пешком)	Москва, Красноармейская улица, 15А	1000000 руб.	Продается машино-место площадью 16,1 кв.м. на втором этаже по адресу: Москва, Красноармейская ул., дом 15а. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, заезд через шлагбаум, Удобный подъезд и выезд, метро пешая доступность, вся инфраструктура района, рядом услуги мойки и сервиса., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218929065">https://www.cian.ru/sale/commercial/218929065</a>
Продажа гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (15 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	1095000 руб.	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС. Продается отличное машино-место на минус первом уровне. В непосредственной близости 5-6 подъезд. Место у колонны, удобно выходить из автомобиля. Звоните!, 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219229864">https://www.cian.ru/sale/commercial/219229864</a>
Продажа гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	1100000 руб.	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС. Предлагаем удобное, светлое, сухое машино-место на минус первом уровне. ЖК Аэробус монолитный 32-х этажный комплекс бизнес-класса. Охраняемая огороженная территория, КПП на въезде, пропускной режим. Консьерж. Детская и спортивная площадки. Благоустроенная придомовая территория. Подземный паркинг -3 этажа и гостевая парковка, автомойка, химчистка. Салон красоты, стоматологическая	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218973230">https://www.cian.ru/sale/commercial/218973230</a>

Отчет № 103/2019  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
 ООО «Новые спортивные технологии»  
**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

					клиника, фитнес-клуб, 3 магазина, винный бутик, аптека, банкоматы. Удобная транспортная развязка, рядом метро. Экологически благоприятный район, в пешей доступности огромный Тимирязевский парк. <b>ГАРАНТИРУЕМ ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ И                  ЧИСТОТУ СДЕЛКИ.</b> <b>ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЖК АЭРОБУС!</b> АН "ЛИДЕР РИЭЛТИ" . ВАШ ПРАВИЛЬНЫЙ ВЫБОР., 2 фото	
Продажа гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	1100000 руб.	<b>ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС</b> Предлагаем удобное, светлое, сухое машино-место во втором корпусе ,на минус третьем уровне . Место нестандартно большое, у колонны. ЖК Аэробус монолитный 32-х этажный комплекс бизнес-класса. Охраняемая огороженная территория, КПП на въезде, пропускной режим. Консьерж. Детская и спортивная площадки. Благоустроенная придомовая территория. Подземный паркинг -3 этажа и гостевая парковка, автомойка, химчистка. Салон красоты, стоматологическая клиника, фитнес-клуб, 3 магазина, винный бутик, аптека, банкоматы. Удобная транспортная развязка, рядом метро. Экологически благоприятный район, в пешей доступности огромный Тимирязевский парк. <b>ГАРАНТИРУЕМ ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ И                  ЧИСТОТУ СДЕЛКИ.</b> <b>ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЖК АЭРОБУС!</b> АН "ЛИДЕР РИЭЛТИ" . ВАШ ПРАВИЛЬНЫЙ ВЫБОР., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219229909">https://www.cian.ru/sale/commercial/219229909</a>
Продажа гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	1100000 руб.	<b>ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС</b> Предлагаем удобное, светлое, сухое машино-место на минус первом уровне . ЖК Аэробус монолитный 32-х этажный комплекс бизнес-класса. Охраняемая огороженная территория, КПП на въезде, пропускной режим. Консьерж. Детская и спортивная площадки. Благоустроенная придомовая территория. Подземный паркинг -3 этажа и гостевая парковка, автомойка, химчистка. Салон красоты, стоматологическая клиника, фитнес-клуб, 3 магазина, винный бутик, аптека, банкоматы. Удобная транспортная развязка, рядом метро. Экологически благоприятный район, в пешей доступности огромный Тимирязевский парк. <b>ГАРАНТИРУЕМ ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ И                  ЧИСТОТУ СДЕЛКИ.</b> <b>ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЖК АЭРОБУС!</b> АН "ЛИДЕР РИЭЛТИ" . ВАШ ПРАВИЛЬНЫЙ ВЫБОР., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219229879">https://www.cian.ru/sale/commercial/219229879</a>
Продажа гаража,	12.0, м2	м. Аэропорт	Москва, Кочновский	1200000 руб.	<b>ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС. ЛОТ 1742.</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219229914">https://www.cian.ru/sale/commercial/219229914</a>

Отчет № 103/2019  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
 ООО «Новые спортивные технологии»  
**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

Машино-место		(12 мин пешком)	проезд, 4к2		Вашему вниманию предлагается прекрасное просторное машино-место на минус втором уровне, 2й корпус. Место светлое, сухое, в отдельном сегменте. Собственность. Быстрый выход на сделку. Рады Вашим звонкам! ЖК "Аэробус" жилой комплекс бизнес-класса. Закрытый 3-х уровневый подземный паркинг с лифтом на паркинг. Круглосуточная охрана, отопление, вентиляция, противопожарная система. Ремонтная зона, круглосуточная мойка, шиномонтаж., 1 фото	
Продажа гаража, Машино-место	12.1, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	1250000 руб.	Предлагается удобное машино-место на 2-ом этаже во втором корпусе многофункционального комплекса бизнес А - класса, ЖК "Аэробус". Располагается вблизи 11-13 подъездов. Закрытая круглосуточная охраняемая территория, КПП на въезд и проход, видеонаблюдение, противопожарная система. Подземный трехуровневый паркинг со скоростными лифтами, выходящими в подъезды. В комплексе располагается ремонтная зона, автомойка, шиномонтаж. Номер лота нп-0016944, 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217897845">https://www.cian.ru/sale/commercial/217897845</a>
Продажа гаража, Машино-место	14.0, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	1250000 руб.	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС Продается прекрасное большое машино-место у стены, на минус первом уровне, в первом корпусе. Рядом по такой же цене можно приобрести второе машино-место, и получить просторный семейный блок. Машино-места в собственности, быстрый выход на сделку Звоните!	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219468397">https://www.cian.ru/sale/commercial/219468397</a>
Продажа гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (10 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	1300000 руб.	Арт. 18681577 Машино-место в ЖК Аэробус. Минус первый уровень под 8 секцией, 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217237486">https://www.cian.ru/sale/commercial/217237486</a>
Продажа гаража, Машино-место	12.3, м2	м. Аэропорт (10 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	1300000 руб.	Арт. 18681245 Машино-место в ЖК Аэробус. Минус первый уровень под 16 секцией, 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217237484">https://www.cian.ru/sale/commercial/217237484</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	24.0, м2	м. Аэропорт (15 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	1600000 руб.	Гараж в собственности. Семейное машино-место на два автомобиля на -3 уровне рядом с лифтом. Площадь 24 метра. ЖК "Аэробус" - монолитный дом бизнес-класса. Закрытый 3-х уровневый подземный паркинг с лифтом на паркинг. Круглосуточная охрана, отопление, вентиляция, противопожарная система. Ремонтная зона, круглосуточная мойка, шиномонтаж. Свидетельство о собственности на руках, возможен быстрый выход на сделку., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/212327506">https://www.cian.ru/sale/commercial/212327506</a>
Продажа гаража, Машино-место,	13.25, м2	м. Аэропорт (13 мин)	Москва, улица Черняховского, 19	1750000 руб.	Продается машино-место в ЖК "Черняховского, 19" в 3 корпусе рядом с лифтом, номер 323. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, отопление. Можно приобрести соседнее место 324.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209453172">https://www.cian.ru/sale/commercial/209453172</a>

Отчет № 103/2019  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
 ООО «Новые спортивные технологии»  
**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

Собственность		пешком)			Собственность, возможна расписка. Звоните!, 6 фото	
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	12.5, м2	м. Аэропорт (9 мин пешком)	Москва, Чапаевский переулок, 3	2450000 руб.	Продам машино-место в ЖК Триумф Палас, на уровне Р1, площадью 12,5 кв.м. Расположено в секции 8Б., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217436804">https://www.cian.ru/sale/commercial/217436804</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	27.6, м2	м. Сокол (5 мин пешком)	Москва, Ленинградский проспект, 76соор1	4300000 руб.	Предлагается к продаже машино-место в ЖК Соколиное гнездо, паркинг подземный, огороженная охраняемая территория. Место семейное на два автомобиля. Торг., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199978329">https://www.cian.ru/sale/commercial/199978329</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	12.0, м2	м. Аэропорт (17 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	1100000 руб.	Продаю Машино-место в подземном паркинге ЖК АЭРОБУС. открыты к переговорам., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/196193731">https://www.cian.ru/sale/commercial/196193731</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	16.4, м2	м. Аэропорт (8 мин пешком)	Москва, Красноармейская улица, 15А	1150000 руб.	Машино-место площадью 16,4 кв.м., на 3-ем этаже 5-ти этажной парковки. Собственность., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/210852555">https://www.cian.ru/sale/commercial/210852555</a>
Продажа гаража, Машино-место	16.6, м2	м. Аэропорт (10 мин пешком)	Москва, улица Академика Ильюшина, 11С2	1200000 руб.	Продается машино-место на четвертом этаже 11-этажного здания. Площадь объекта 16,6 кв.м, помещения/здания 16,6 кв.м. Косметический ремонт, в удовлетворительном состоянии, машино-место. Код 1996372, 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200038069">https://www.cian.ru/sale/commercial/200038069</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	15.1, м2	м. Аэропорт (13 мин пешком)	Москва, улица Черняховского, 19	1690000 руб.	Машино-место #654 (у входа в 3К, рядом со 2К).15,1 кв. м у стены. Рядом с лифтом, кладовками и заездом. 1 брелок прилагается., 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207993252">https://www.cian.ru/sale/commercial/207993252</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	13.25, м2	м. Аэропорт (13 мин пешком)	Москва, улица Черняховского, 19	1800000 руб.	Машино-место на выходе из 3-го корпуса. Номер 642. От лифта: 10-15 метров. Собственность. Без агентов., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217215553">https://www.cian.ru/sale/commercial/217215553</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	12.0, м2	м. Сокол (11 мин пешком)	Москва, Чапаевский переулок, 3	2300000 руб.	Продается машино-место расположенное на уровне Р2. Машино-место расположено недалеко от выходов из лифта от секций 2А и 3А., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/197550292">https://www.cian.ru/sale/commercial/197550292</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	14.6, м2	м. Сокол (11 мин пешком)	Москва, Чапаевский переулок, 3	2700000 руб.	Продается большое машино-место на уровне Р2. Машино-место удобно расположено рядом с выходом из лифта секции 3А и 2А., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/197550013">https://www.cian.ru/sale/commercial/197550013</a>
Продажа гаража, Машино-место, Собственность	17.0, м2	м. Аэропорт (10 мин пешком)	Москва, улица Академика Ильюшина, 11С2	900000 руб.	Большое местоив многоэтажном гараже	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217102783">https://www.cian.ru/sale/commercial/217102783</a>

*Источник: подготовлено Оценщиками*

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон цен предложений по машино-местам в подземных паркингах в районе «Аэропорт», по состоянию на дату оценки, составляет от 900 000 до 4 300 000 руб. за машино-место.

Площадь предлагаемых к продаже машино-мест колеблется от 11 до 25 квадратных метров.

Следует отметить, что в районе м. Аэропорт к продаже не заявлены машино-места площадью менее 8 кв. м. что не позволяет на данном этапе определить диапазон их рыночной стоимости.

**Таблица № 17**

**Анализ фактических данных о ставках аренды машино-мест**

Тип	Площадь	Метро	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	15.0, м2	м. Сокол (5 мин пешком)	Москва, Ленинградский проспект, 76А	7000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	Сдается машино-место на крытой охраняемой парковке для легкового автомобиля и невысокого внедорожника, рядом с м. Сокол, вплотную к Комплексу "Соколиное гнездо"- Ленинградский проспект, д76. 7000 рублей в месяц. Оплата за 3-месяца вперед., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219631123">https://www.cian.ru/rent/commercial/219631123</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	12.1, м2	м. Аэропорт (16 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 6 мес, Обеспечительный платеж 20000	Сдаётся на длительное время удобное машино-место на -3 этаже во 2-м корпусе ЖК АЭРОБУС, рядом с въездом и пунктом охраны, между лифтами 15 и 16 подъездов. Въезд по пропускам, охрана, видеонаблюдение, противопожарная система, отопление, вентиляция. У стены есть место для дополнительного хранения., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169839735">https://www.cian.ru/rent/commercial/169839735</a>
Аренда гаража, Машино-место	13.0, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС СДАЕТСЯ на длительный срок отличное большое машино-место на минус третьем уровне, вблизи 1-2 подъездов. Место светлое, просторное, можно рядом мотоцикл поставить. Звоните., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/207838397">https://www.cian.ru/rent/commercial/207838397</a>

Отчет № 103/2019  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
 ООО «Новые спортивные технологии»  
**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

Аренда гаража, Машино-место	13.0, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	12000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ЖК АЭРОБУС СДАЕТСЯ на длительный срок отличное большое машино-место на минус третьем уровне, вблизи 9-13 подъездов. Место удобное, между двух колонн, соседей нет. Звоните., 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/207838394">https://www.cian.ru/rent/commercial/207838394</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	15.0, м2	м. Аэропорт (17 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	8000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	сдается машино-место в подземном паркинге ЖК "Аэробус", Кочновский пр., д.4 к.1 , расположено под 4,5,6 подъездами. Спуск в паркинг - на лифте, -2 уровень, большое удобное машино-место, подходит для внедорожника., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200157804">https://www.cian.ru/rent/commercial/200157804</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	16.0, м2	м. Аэропорт (3 мин пешком)	Москва, 1-я Аэропортовская улица, 5А	9000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдается машино-место в подземном паркинге ГСК "Советский Писатель" (во дворе домов 2 и 4 по ул. Черняховского и 62 по Ленинградскому проспекту), м. Аэропорт. Круглосуточная охрана, отопление, освещение и т.д.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194498448">https://www.cian.ru/rent/commercial/194498448</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	13.0, м2	м. Аэропорт (10 мин пешком)	Москва, улица Черняховского, 19	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдаётся в долгосрочную аренду блок из 2 машино-мест в абсолютно новом охраняемом подземном паркинге ЖК Черняховского 19. Секция корпуса 1, непосредственная близость 1-6 подъезды, но доступ есть от всех подъездов дома. Выбирайте самое удобное или берите несколько!, 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218417968">https://www.cian.ru/rent/commercial/218417968</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	18.0, м2	м. ЦСКА (7 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	11000 руб./ За месяц, Срок аренды - На несколько месяцев, Предоплата 1 мес	Сдается м/м около лифтов секций В и Г, 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220027082">https://www.cian.ru/rent/commercial/220027082</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	17.0, м2	м. Аэропорт (4 мин на машине)	Москва, Ходынский бульвар, 20А	13000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдам подземный паркинг под секцией Г	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219884503">https://www.cian.ru/rent/commercial/219884503</a>



Аренда гаража, Машино-место, Собственность	16.0, м2	м. Аэропорт (4 мин на машине)	Москва, Ходынский бульвар, 20А	15000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдается машино-место в подземном паркинге в ЖК Лайнер. Западный корпус. Стоимость 15 000. Сдаем на длительный срок., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218841035">https://www.cian.ru/rent/commercial/218841035</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	26.0, м2	м. Аэропорт (15 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	13500 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 15000	Машино-место двойное 2200,2201 (семейное) на - 1 уровне (лучший этаж - сухой, высокий). Расположено у столба, что обеспечивает удобную посадку вне зависимости от припаркованных соседей. Удобно для подъездов к. 2 - особенно 11, а также 9,10, 12. Аренда 15 000 руб. в месяц, включает все коммунальные платежи. Позади есть бокс для хранения велосипедов, шин, лыж и т.д. Есть тележка., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218521326">https://www.cian.ru/rent/commercial/218521326</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	13.5, м2	м. Аэропорт (10 мин пешком)	Москва, улица Академика Ильюшина, 11С2	5000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	На длительный срок, машино-место в общем боксе на 4 машины, закрывается воротами. 3 этаж. Круглосуточная охрана, бесплатное место для мойки, лифты, отопление., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/216891993">https://www.cian.ru/rent/commercial/216891993</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	19.0, м2	м. Аэропорт (14 мин пешком)	Москва, улица Академика Ильюшина, 11	6000 руб./ За месяц, Срок аренды - На несколько месяцев, Предоплата 1 мес	Сдается гараж на длительный срок, на первом этаже	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/208928473">https://www.cian.ru/rent/commercial/208928473</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	20.0, м2	м. Аэропорт (6 мин пешком)	Москва, Ленинградский проспект, 66К2	7000 руб./ За месяц, Срок аренды - На несколько месяцев, Предоплата 2 мес	Сдаю срочно 1 машино-место в подземном паркинге. Удобно и легко парковаться, станет любая машина, в том числе и большой внедорожник. Удобное месторасположение, рядом метро и наземный транспорт. Очень хороший собственник. Вопросы обсуждаются. Ps под размещение питомцев и автосервисов не подходит, 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211412640">https://www.cian.ru/rent/commercial/211412640</a>

Аренда гаража, Машино-место, Собственность	13.0, м2	м. Аэропорт (12 мин пешком)	Москва, Черняховского 19 ЖК	7000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдаётся машино-место в ЖК "Черняховского 19. Показ оперативный.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219622521">https://www.cian.ru/rent/commercial/219622521</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	19.8, м2	м. Сокол (22 мин пешком)	Москва, улица Космонавта Волкова, 18А	7000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 5000	Удобное угловое машиноместо на 4 этаже в многоуровневом паркинге, круглосуточная охрана, автоматические ворота, пропускная система, видеонаблюдение, подключено электричество. Территория гаража ограничена шлагбаумом, рядом платформа Красный Балтиец, в пешей доступности метро Войковская, Сокол, Аэропорт. Сдается на длительный срок., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211963459">https://www.cian.ru/rent/commercial/211963459</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	13.0, м2	м. Аэропорт (15 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	7000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Собственник сдает в аренду машино-место в ЖК Аэробус 1623 подземный этаж -1, удобное расположение для 1 и 2 корпусов (въезд, лифт). Позади много свободного места для хранения личных вещей (тележки, велосипеда). Стоимость включает в себя все коммунальные платежи, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211565894">https://www.cian.ru/rent/commercial/211565894</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	13.0, м2	м. Аэропорт (13 мин пешком)	Москва, улица Черняховского, 19	7800 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдаются в аренду два соседних машино-места в абсолютно новом охраняемом подземном паркинге ЖК Черняховского 19 (ПИК Черняховского). Цена за каждое место. При долгосрочной аренде и аренде двух мест сразу готов обсуждать скидку.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/215384667">https://www.cian.ru/rent/commercial/215384667</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	11.0, м2	м. Аэропорт (14 мин пешком)	Москва, улица Академика Ильюшина, 11	8000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдам машино-место в тёплом отапливаемом многоуровневом паркинге с бесплатной автомойкой с самообслуживание. Круглосуточная охрана, имеется бокс-сервис с ямой. Все входит в ежемесячную стоимость. Только долгосрочная аренда., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211008225">https://www.cian.ru/rent/commercial/211008225</a>
Аренда гаража, Машино-место	16.0, м2	м. Аэропорт (16 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к1	8000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1	удобное парковочное место недалеко от лифта 1 и 2 секции дома рядом с колонной, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209631628">https://www.cian.ru/rent/commercial/209631628</a>

Отчет № 103/2019  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
 ООО «Новые спортивные технологии»  
**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

				мес, Обеспечительный платеж 11000		
Аренда гаража, Машино-место	18.0, м2	м. Сокол (4 мин пешком)	Москва, Ленинградский проспект, 76К1	9000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	Сдаю машино-место на наземной парковке в ЖК "Соколиное гнездо". Въезд по пропускам, круглосуточная охрана.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/208903997">https://www.cian.ru/rent/commercial/208903997</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	17.4, м2	м. Панфиловская (7 мин пешком)	Москва, улица Алабяна, 13к2	9000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдам в аренду машино-место в подземном гараже жилого комплекса Империял. Минус первый уровень, широкое угловое место., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204023949">https://www.cian.ru/rent/commercial/204023949</a>
Аренда гаража, Машино-место	12.0, м2	м. Аэропорт (16 мин пешком)	Москва, Большой Коптевский проезд, 10К2	9000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Машино-место в подземном паркинге жилого дома, можно не жильцам, камера считывает номер., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202592683">https://www.cian.ru/rent/commercial/202592683</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	13.0, м2	м. Аэропорт (15 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	9200 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдам машино-место на охраняемом, просторном и современном подземном паркинге в ЖК Аэробус. С одной из сторон столб, поэтому широкое и удобное место. С задней стороны стена (тоже удобно). С противоположной стороны от столба тоже принадлежащее мне машино-место, При этом половину времени машиной на втором месте не пользуюсь, поэтому очень комфортно использовать.  При долгосрочной аренде готов обсуждать скидку.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/215460893">https://www.cian.ru/rent/commercial/215460893</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	13.3, м2	м. Аэропорт (13 мин пешком)	Москва, улица Черняховского, 19	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1	<b>!!!ОБЪЯВЛЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!!</b> Сдаётся в долгосрочную аренду блок из машино-мест в абсолютно новом охраняемом подземном паркинге ЖК Черняховского 19. Одно место уже сняли. Осталось 2 места рядом. Выбирайте самое	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209540629">https://www.cian.ru/rent/commercial/209540629</a>

Отчет № 103/2019  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
 ООО «Новые спортивные технологии»  
**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

ь				мес	удобное или берите оба! Секция корпуса 1, непосредственная близость 1-6 подъезды, но доступ есть от всех подъездов дома., 7 фото	
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	13.0, м2	м. Аэропорт (15 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдается широкое машино-место у колонны (номер м/м 514, -3 уровень). Близко к подъездам 9-13. У стены есть место для дополнительного хранения., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209913782">https://www.cian.ru/rent/commercial/209913782</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	17.0, м2	м. ЦСКА (1 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	парковочное место в жк лайнер, корпус восточный, рядом с лифтом секции Г место а-142, 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205846072">https://www.cian.ru/rent/commercial/205846072</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	13.25, м2	м. Аэропорт (13 мин пешком)	Москва, улица Черняховского, 19	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдам. Близко ко входу в корпус 2 секция 2. Место посередине (30), не у столбов. Собственник, 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/215322493">https://www.cian.ru/rent/commercial/215322493</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	20.0, м2	м. ЦСКА (8 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Подземный паркинг под ЖК Лайнер, 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/214774084">https://www.cian.ru/rent/commercial/214774084</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	13.0, м2	м. Аэропорт (16 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	10000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	Машино-место на -2 этаже, рядом подъезд 16,17, 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/206165418">https://www.cian.ru/rent/commercial/206165418</a>

Аренда гаража, Машино-место, Собственность	18.0, м2	м. ЦСКА (1 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	11000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Есть два машино-места рядом на подземном паркинге в ЖК Лайнер корпус Восточный, секция Ж м/м 383 и м/м 384, рядом с лифтом. 1 минута от метро ЦСКА	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200931785">https://www.cian.ru/rent/commercial/200931785</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	16.0, м2	м. ЦСКА (11 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 20А	12000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдается машино-место жк Лайнер. Стоимость 12000 руб, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204831826">https://www.cian.ru/rent/commercial/204831826</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	18.0, м2	м. Аэропорт (16 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	12000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 12000	машино место на -2 этаже( самый лучший этаж без Влаг с высоким потолком) непосредственной близости у 17 подъезда выход из машины свободный ( отдельно стоящее )	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205975606">https://www.cian.ru/rent/commercial/205975606</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	22.0, м2	м. ЦСКА (8 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	13000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	Собственник сдаст машино-место в охраняемом теплом, чистом паркинге (уровень-2) на длительный срок.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/212441424">https://www.cian.ru/rent/commercial/212441424</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	17.0, м2	м. ЦСКА (13 мин пешком)	Москва, проезд Березовой Рощи, 12	13000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Обеспечительный платеж 7000	-2 уровень, сектор А, 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/210159565">https://www.cian.ru/rent/commercial/210159565</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	20.0, м2	м. Аэропорт (17 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	13000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Обеспечительный	Место огорожено двумя несущими плитами, что делает его удобным, с точки зрения соседства. Имеется много места для хранения шин, колес и прочих аксессуаров обычно хранящихся в гараже. Так же, на против данного места большое пустое	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203318658">https://www.cian.ru/rent/commercial/203318658</a>

Отчет № 103/2019  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
 ООО «Новые спортивные технологии»  
**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

ь				ый платеж 13000	пространство, которое облегчает парковку автомобилю любого размера., 3 фото	
Аренда гаража, Машино- место, Собственност ь	39.0, м2	м. Сокол (11 мин пешком)	Москва, Чапаевский переулок, 3	14000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Сдаётся в аренду 2 семейные машино-места в подземном паркинге ЖК Триумф Палас, Чапаевский переулок, дом 3. Рядом с секцией 5А и 1Б, антресоль Возможна сдача в аренду одного м/м, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204985951">https://www.cian.ru/rent/commercial/204985951</a>
Аренда гаража, Машино- место, Собственност ь	15.0, м2	м. Панфиловска я (7 мин пешком)	Москва, улица Алабяна, 13к1	15000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительн ый платеж 15000	Машино-место 129 по адресу Алябяна 13-1, уровень -1, 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/207772238">https://www.cian.ru/rent/commercial/207772238</a>
Аренда гаража, Машино- место, Собственност ь	18.0, м2	м. Сокол (4 мин пешком)	Москва, Ленинградски й проспект, 76К1	25000 руб./ За месяц, Срок аренды - На несколько месяцев, Предоплата 1 мес	Сдаётся на два месяца машино-место, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/210554624">https://www.cian.ru/rent/commercial/210554624</a>
Аренда гаража, Машино- место, Собственност ь	40.0, м2	м. ЦСКА (8 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 2	30000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	Сдам в долгосрочную аренду в ЖК Лайнер "семейные", расположенные рядом машино-места площадью 18 кв.м. и 23 кв.м. С трех сторон машино-мест ж.б. стены, с четвертой установлены роллворота, открывание с пульта. Встанут два даже самых больших джипа и останется место для мотоциклов., 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209075393">https://www.cian.ru/rent/commercial/209075393</a>
Аренда гаража, Машино- место, Кооператив	12.0, м2	м. Аэропорт (9 мин пешком)	Москва, улица Усиевича, 19	5000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 2	Машино-место в металлическом боксе кооперативного дома артистов эстрады по ул . Усиевича ,19. Территория закрытая. Въезд через автоматические ворота как со стороны ул. Усиевича, так и со стороны МАДИ., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218269034">https://www.cian.ru/rent/commercial/218269034</a>

Отчет № 103/2019  
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих  
 ООО «Новые спортивные технологии»  
**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

				мес		
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	15.0, м2	м. Аэропорт (13 мин пешком)	Москва, улица Черняховского, вл19	8000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	Сдаю два машино-места рядом, находятся очень удобно около стены, можно что хранить. В долгосрочную аренду в подземном паркинге (-1 й этаж) в жилом доме на улице Черняховского, дом 19. Теплый, хорошо освещаемый паркинг, удобный въезд, заезд автоматические ворота, охрана. Цена 8000 руб за каждое место в месяц. Все ком. платежи включены.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218912115">https://www.cian.ru/rent/commercial/218912115</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	34.41, м2	м. Аэропорт (15 мин пешком)	Москва, Кочновский проезд, 4к2	11000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	Сдается на длительный срок отдельно расположенное широкое машино-место N1564. Возможность парковки 2-х машин, удобный заезд, посадка и высадка пассажиров с двух сторон. Размер машино-места: 3,7х9,3м. Расположено на - 2 уровне, рядом с 16 и 17 подъездами., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219539826">https://www.cian.ru/rent/commercial/219539826</a>
Аренда гаража, Машино-место, Собственность	16.0, м2	м. ЦСКА (12 мин пешком)	Москва, Ходынский бульвар, 20А	15000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	Машино-место в Лайнере сдается на длительный срок, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219534975">https://www.cian.ru/rent/commercial/219534975</a>

*Источник: подготовлено Оценщиками*

Исходя из приведенных выше данных, диапазон ставок аренды по машино-местам в подземных паркингах в районе метро «Аэропорт», по состоянию на дату оценки, составляет от 5 000 до 25 000 руб. за машино-место в месяц.

Площадь сдаваемых в аренду машино-мест составляет от 11 до 40 кв. м.

### **3.7. Основные выводы по обзору рынка недвижимости.**

Оценщиками был проведен анализ рынка парковочных мест по г.Москве. На основании проведенного анализа Оценщик сделал следующие выводы:

- В целом по Москве цены предложения на парковочные места (без учета класса объекта) находятся в очень широком диапазоне. От 310 тыс. рублей за машино-место в эконом-классе, до 20 млн. рублей в объектах элитной недвижимости.
- Средневзвешенная ставка аренды одного машино-места в бизнес-центрах г.Москвы в зоне между ТТК и МКАД увеличилась на 32%, по сравнению со значениями 2014 года – с 9,6 тыс. до 12,7 тыс. рублей в месяц. В то же время, в бизнес-центрах, расположенных за пределами МКАД, средневзвешенные ставки аренды на машино-места практически не изменились и остались на уровне 5 тыс. рублей.
- Диапазон цен предложений по машино-местам в подземных паркингах в районе «Аэропорт», по состоянию на дату оценки, составляет от 900 000 до 4 300 000 руб. за машино-место.
- Диапазон ставок аренды по машино-местам в подземных паркингах в районе «Аэропорт», по состоянию на дату оценки, составляет от 5000 до 25000 руб. за машино-место в месяц.



## Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

### 4.1. Юридическое описание прав<sup>8</sup>

При определении рыночной стоимости Объектов оценки, Оценщики работали с копиями документов, предоставленными Заказчиком. Источником информации послужили следующие документы:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества №ДКП-ММ-2;
- Договор купли-продажи недвижимого имущества №ДКП-ММ-5;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77АМ № 774635;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77АН № 7042908;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77АК № 609580;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77АК № 609582;
- Кадастровые паспорта помещений;
- Выписка из технического паспорта на здание № дела 45:277:002:000105470:0043;
- Планы и экспликация помещений (приложение к техническому паспорту);
- Выписки из ЕГРН на помещения.

Оценщик исходит из достоверности правоустанавливающих и других документов, полученных от Заказчика.

Недвижимое имущество оценивается свободным от каких бы то ни было обременений, наложенных на них, в соответствии с законодательством России: арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (ч. I, ст. 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, 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.

### 4.2. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены на территории Хорошевского района САО города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1.

**Москва** — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 279 чел. (2019 г.).

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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

Москва — самый популярный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Москва является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта. С 1935 года в Москве работает

<sup>8</sup> Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

метрополитен.

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых загрязнённых столиц Европы (в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира).

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города. Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

**Район** Хорошевский район в Москве, расположенный на юго-западе Северного административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Хорошёвский.

Граница Хорошевского района проходит по северной и северо-западной границам полосы отвода Смоленского направления МЖД, далее по осям 2-й Магистральной ул. и 3-й Магистральной ул., юго-западной границе полосы отвода Малого кольца МЖД, осям 3-й Песчаной ул., Чапаевского пер., Ленинградского проспекта, северо-западной границе владения № 37 строение № 28 по Ленинградскому проспекту, улице Маршала Шапошникова, пр.пр. № 1087, ул. Поликарпова и ул. Беговой до полосы отвода Смоленского направления МЖД.

Район занимает площадь 854 Га и имеет население около 56,7 тысяч человек. Основными магистралями района являются Хорошевское шоссе, улица Куусинена, улица Зорге и участок Ленинградского проспекта. На территории района находятся 55 предприятий, на которых работает 80 тысяч человек. Практически в центре района расположено Ходынское поле.

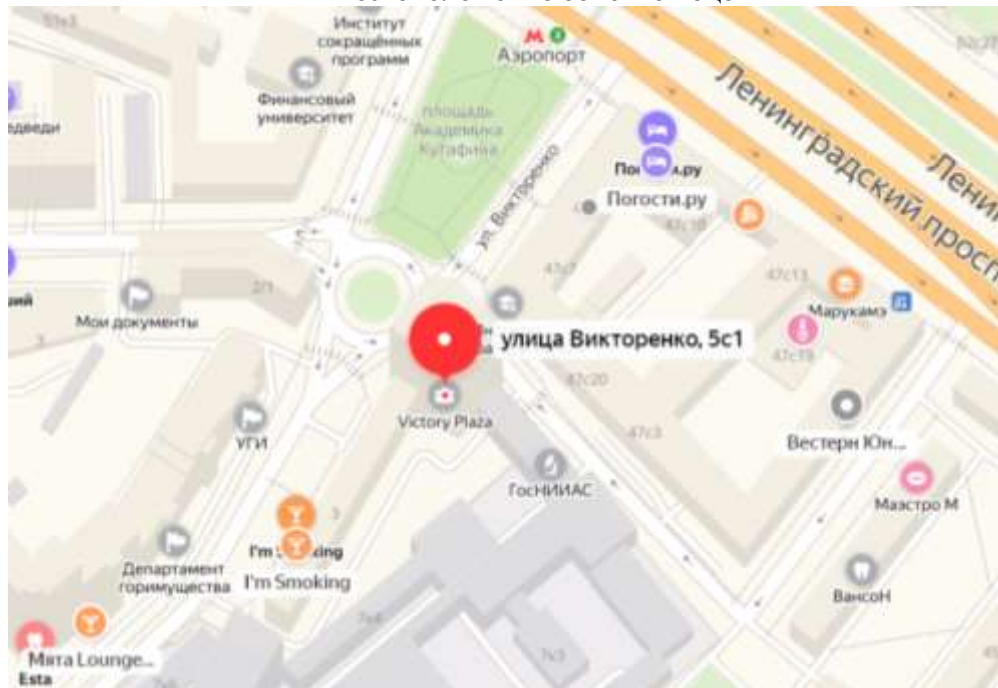
#### **Характеристика местоположения оцениваемых объектов**

Объекты оценки – нежилые помещения (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Викторенко д. 5 стр. 1. Оцениваемые объекты относятся к категории коммерческой недвижимости – автопаркинги (помещения для хранения автомобилей).

Местоположение на карте города приведено на рисунке ниже.

Рисунок № 1

### Местоположение объектов оценки



Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения, расположенные в подвальном этаже административного здания БЦ «Виктори Плаза» (машино-места). Сведения о площади земельного участка, приходящегося на каждое помещение в составе объектов оценки, оценщику не предоставлены.

Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная. Природно-климатические условия являются удовлетворительными как для данного объекта недвижимости, так и в целом для его окружения и района, в котором он находится.

Таблица № 18

### Характеристика локального расположения объекта оценки

Характеристики местоположения объекта	
Характеристика локального местоположения оцениваемого объекта	Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Викторенко д. 5 стр. 1
Ближайшее окружение	Административные и жилые дома
Плотность застройки территории	Высокая
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности	Месторасположение характеризуется отличной транспортной доступностью: 5-10 мин. пешком от м. Аэропорт
Ближайшие крупные транспортные магистрали	Ленинградский проспект
Интенсивность пешеходных потоков	Средняя интенсивность
Дорожное покрытие	Асфальт в хорошем состоянии

### Выводы:

- местоположение Объекта можно охарактеризовать как хорошее;
- экологическая обстановка удовлетворительная;
- хорошая транспортная доступность;
- окружение – административные и жилые здания;
- местоположение земельного участка привлекательно для коммерческого использования (для размещения административных зданий).

**4.3. Описание Объекта оценки**

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные нежилые помещения (машино-места), расположенные в подвальных этажах здания бизнес-центра «Виктори Плаза» по адресу: г. Москва, ул. Викторенко, д.5 стр. 1.

Здание бизнес-центра общей площадью 29 172 кв.м. расположилось на ухоженной территории, украшенной клумбами и цветниками. По периметру бизнес-центра круглосуточно ведется видеонаблюдение, на входе в здание действует пропускная система. Входные группы «Виктори Плаза» отделаны с использованием дорогостоящих материалов. Бизнес-центр оснащён современными инженерными системами: центральной вентиляцией и кондиционированием, спринклерной противопожарной системой и противопожарной сигнализацией. Категория бизнес центра В+.

Для арендаторов организован подземный паркинг на 240 м/м.

Краткая характеристика помещений представлена в следующих таблицах.

Таблица № 19

Краткая характеристика объекта оценки.

Наименование характеристики	Данные
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	
Тип объекта (функциональное назначение)	Встроенное нежилое помещение (м/м)
Адрес объекта	г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, корп. 3
Административный район	САО, район Хорошевский
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2008
Правообладатель	ООО «Новые спортивные технологии», ОГРН: 1037739824671
Основание права собственности	Выписки из ЕГРН
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Окружение	Административно-жилое
Доступность	Высокая: ст.м. Аэропорт (менее км.), остановка нескольких городских автобусных маршрутов
Интенсивность пешеходных потоков	Средняя
<b>Земельный участок, относящийся ко всему зданию</b>	
Местоположение	г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1
Площадь, кв.м.	нет данных
Площадь застройки (под зданием), кв.м.	869,2
Кадастровый номер	77:02:0005001:93
Категория земель	Земли населенных пунктов
Текущее использование	Размещение нежилого здания
Форма участка	Неправильная
Зарегистрированные права	н/д

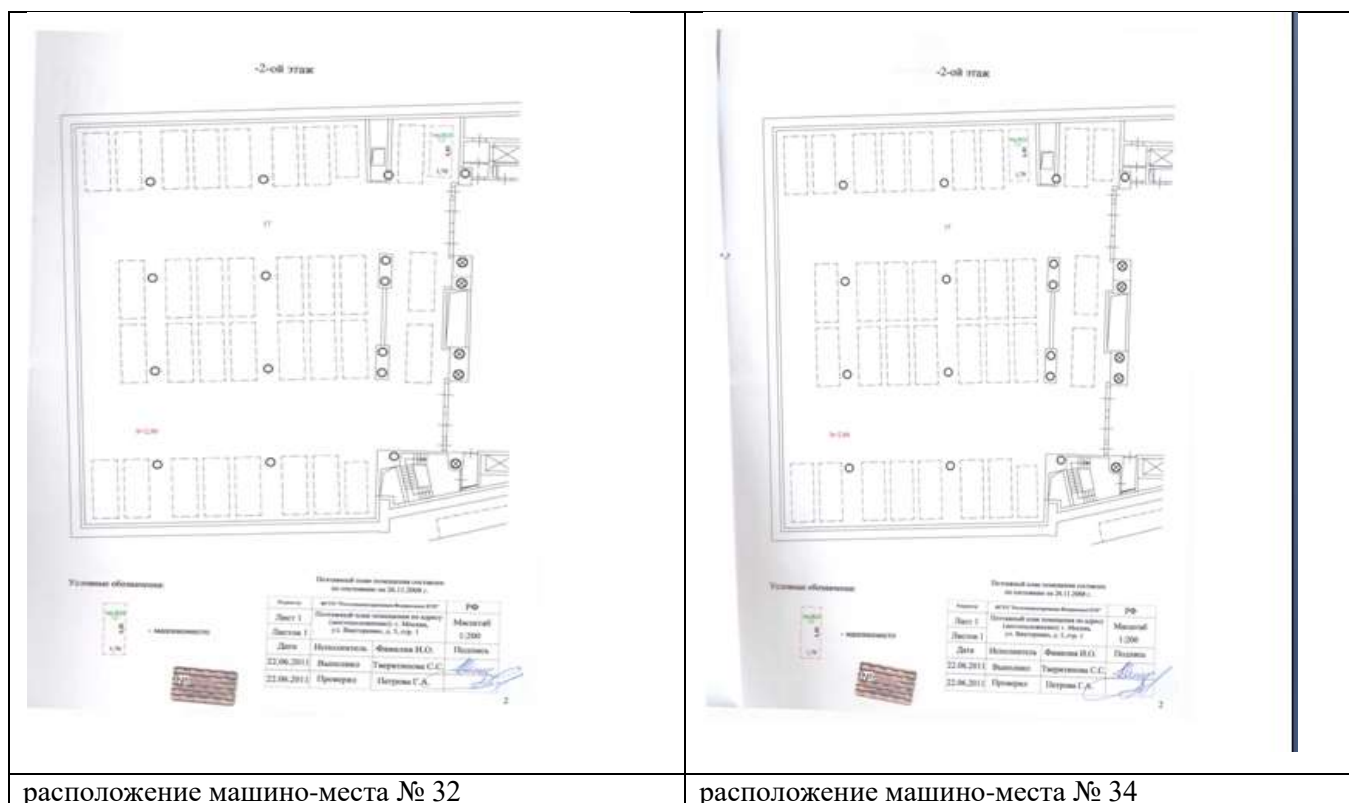
Таблица № 20

**Краткая характеристика объекта машино-мест №32 и № 34**

Наименование характеристики	Данные
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	
Тип объекта (функциональное назначение)	Встроенное нежилое помещение (м/м)
Адрес объекта	г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1
Кадастровый номер	77:09:0005004:8672 (№32) и 77:09:0005004:8673 (№34)
Зарегистрированные права	Собственность
Состояние	Рабочее
Общая площадь, кв.м.	7,5
Расположение внутри здания	подвал, -2 этаж, помещение № 17, машино-место № 32 и № 34

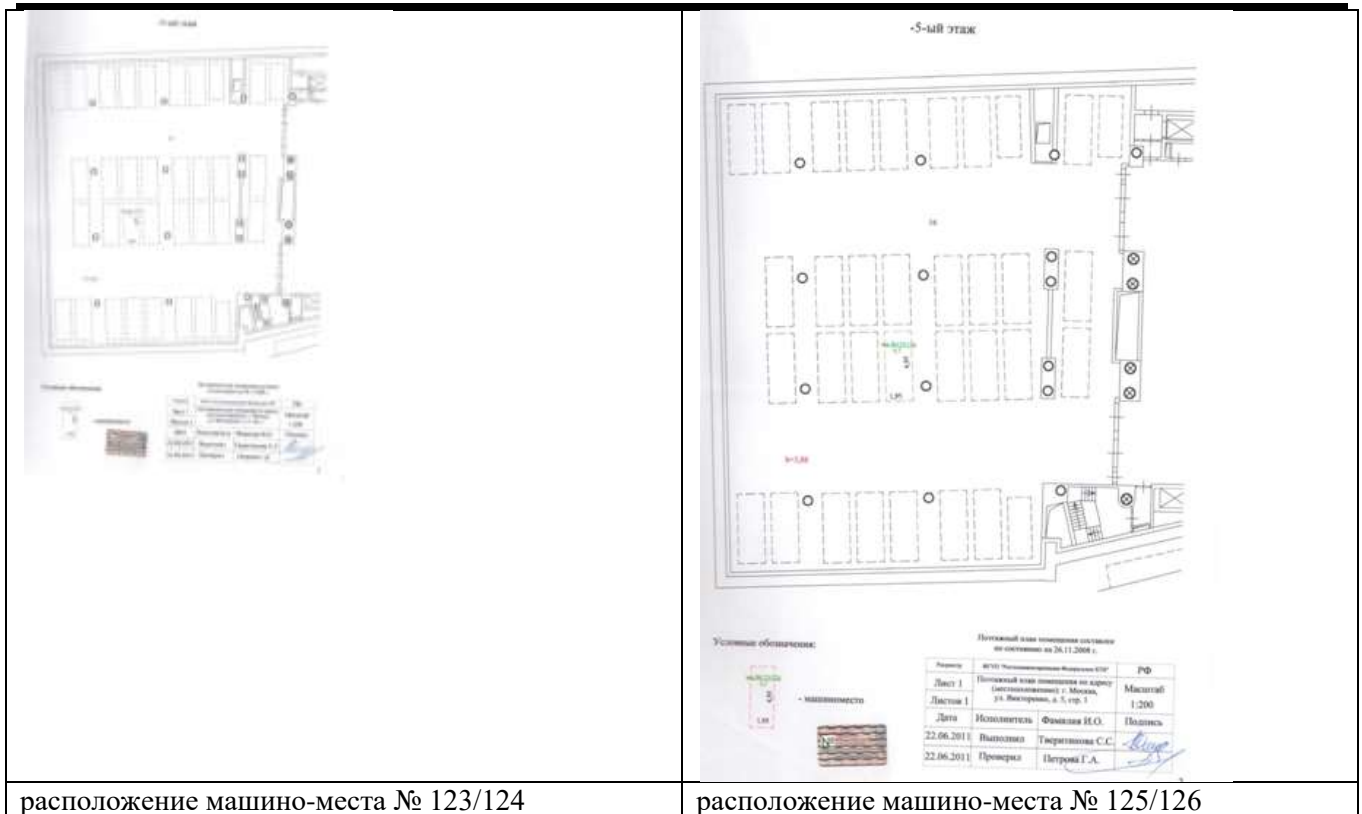
**Краткая характеристика объекта машино-мест №123/124 и № 125/126**

Наименование характеристики	Данные
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	
Тип объекта (функциональное назначение)	Встроенное нежилое помещение (м/м)
Адрес объекта	г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1
Кадастровый номер	77:09:0005004:10043 (№125/126) и 77:09:0005004:9981 (№123/124)
Зарегистрированные права	Собственность
Состояние	Рабочее
Общая площадь, кв.м.	9,7
Расположение внутри здания	подвал, -5 этаж, помещение № 16, машино-место №123/124 и № 125/126
Дополнительное оборудование	оборудовано автоматизированной парковочной системой «ОРТИ-Lift» для двух автомобилей, с подъёмным механизмом.



расположение машино-места № 32

расположение машино-места № 34



расположение машино-места № 123/124

расположение машино-места № 125/126

*Источник план экспликации помещений*

Осмотр оцениваемых объектов не производился, заказчиком были предоставлены материалы фото фиксации.

Фотографии оцениваемых объектов:



Фасад здания

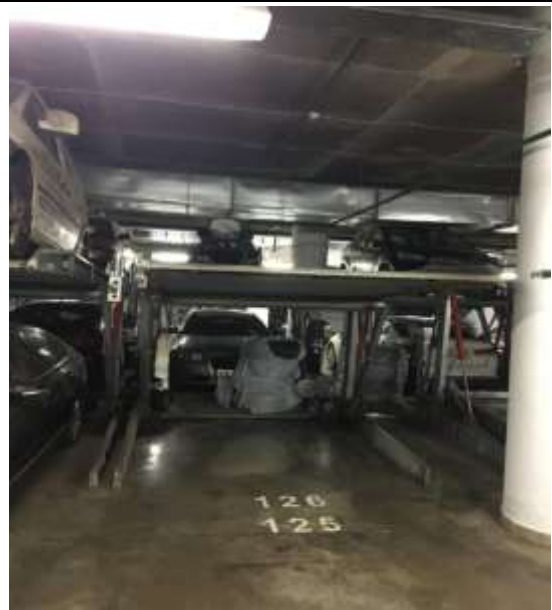


Фасад здания, въезд в паркинг





машино-места № 123/124



машино-места № 125/126

Состояние оцениваемых помещений (машино-мест) можно охарактеризовать как рабочее.

На основании приведенной информации можно сделать следующий **вывод**: оцениваемые объекты (встроенные помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1) обладают коммерческой привлекательностью (в качестве машино-мест в подземном паркинге бизнес центра) в силу своего местоположения, конструктивных особенностей.

При этом они относятся к подкатегории малоразмерных машино-мест предназначенных для хранения мото-техники (мотоциклы, квадроциклы и т. д.) и подкатегории двойное машино-место оборудованное парковочным подъемником.

#### 4.4. Анализ наиболее эффективного использования

*Наиболее эффективное использование* определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

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

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

В соответствии с ФСО 7: «...Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его *фактическому* использованию или предполагать *иное использование*, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, 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 и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта 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. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Объект оценки – нежилые помещения (машино-места), расположенные в подвальном этаже административного здания по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1.

Использование нежилых помещений - машино-мест не по основному назначению не представляется возможным. В силу конструктивных и планировочных решений, а также юридического оформления объектов оценки, наиболее эффективным использованием рассматриваемых помещений является их текущее назначение – использование в качестве помещений для хранения автотранспорта (машино-места в паркинге).

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых нежилых помещений рассматривается их текущее назначение в качестве машино-мест в паркинге.



## Глава 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости

#### 5.1.1 Затратный подход.

*В соответствии со ФСО №1 п.18-20 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».*

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Технология применения затратного подхода:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости здания.
- Определение уменьшения полезности объекта в результате износа
- Расчет остаточной стоимости улучшений путем вычитания из стоимости затрат на его восстановление всех видов износа. В случае использования в расчетах стоимости замещения функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.
- Определение восстановительной стоимости недвижимости путем суммирования остаточной стоимости улучшений и рыночной стоимости земельного участка.

#### 5.1.2 Сравнительный подход

*В соответствии со ФСО №1 п.12-14 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».*

*В соответствии с ФСО № 7 VII. Подходы к оценке п. 22 «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:*

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.»

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые

наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **5.1.3 Доходный подход**

*В соответствии со ФСО №1 п.15-17 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».*

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

- Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.
- Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.

При использовании метода прямой капитализации основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

При применении метода прямой капитализации предполагается неизменность доходов и расходов во времени и на этапах 1 – 5 определяются текущие значения доходов, расходов и коэффициента капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни (более 30 лет) ставка

дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

## **5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки**

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Затратный подход, как правило, применяется для оценки рыночной стоимости объектов специализированного назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости), в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Оценщиками было принято решение отказаться от использования затратного подхода, поскольку оцениваемые нежилые помещения (машино-места) являются встроенно-пристроенными помещениями нежилого здания, в рамках затратного подхода расчет рыночной стоимости встроенных помещений производить некорректно, поскольку, в силу особенностей применения затратного подхода, это может привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки, в связи с невозможностью достоверного выделения их доли в стоимости всего здания.

Оцениваемые машино-места №32 и № 34 относятся к подкатегории малоразмерных машино-мест предназначенных для хранения мотто-техники (мотоциклы, квадроциклы и т. д.) а машино-места №123/124 и № 125/126 относятся к подкатегории «двойное машино-место оборудованное парковочным подъемником».

Данное обстоятельство существенно затрудняет их оценку доходным подходом в связи с отсутствием достаточного количества предложений по аренде аналогичных объектов а также величине операционных расходов связанных с их эксплуатацией.

В настоящем Отчете Оценщики использовали сравнительный подход к определению рыночной стоимости объектов оценки – помещений подземной парковки.

Оценка машино-мест №32 и № 34 произведена с помощью метода регрессионного анализа, оценка машино-мест № 123/124 и № 125/126 проведена с помощью метода сравнения продаж.

## Глава 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### 6.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Объекты оценки – нежилые помещения (машино-места), расположенные в подвальном этаже здания бизнес-центра по адресу: г. Москва, ул. Викторенко д. 5 стр. 1. Оцениваемые объекты относятся к категории коммерческой недвижимости – машино-места в паркинге.

Поскольку оцениваемые машино-места относятся к различным категориям (двойные машино-места оборудованные парковочным подъемником и малогабаритные машино-места) их оценка будет произведена отдельно.

#### Оценка двойных машино-мест оборудованных парковочным подъемником (машино-место № 123/124, и № 125/126)

Настоящий расчет стоимости оцениваемых объектов опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

- Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности на помещение).
- Функциональное назначение (машино-места).
- Конструктивное сходство (встроенные помещения).
- Местоположение (г. Москва).
- Тип машино-место в подземном паркинге.
- Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. В качестве единицы сравнения в настоящих расчетах выступает цена продажи 1 машино-места.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Условия продажи:	<i>Публичная оферта</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Дата предложения:	<i>Дата проведения оценки</i>
Тип объекта:	<i>Встроенные помещения (машино-места в подземном паркинге)</i>

В качестве Объектов-аналогов были подобраны нежилые помещения - машино-места, расположенные в г. Москве, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Как отмечалось в аналитическом разделе, машино-места, находящиеся в бизнес-центрах, тесно связаны по ценообразованию с офисными помещениями бизнес-центров и имеют схожие ценообразующие факторы. В связи с этим, при оценке рассматриваемых нежилых помещений (машино-мест), расположенных в здании бизнес-центра высокого класса, рассматривались ценообразующие факторы и применялись корректировки, соответствующие офисной недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов представлены в следующей таблице:

**Таблица № 22**

Наименование параметров	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	Машино-место в подземном паркинге	Машино-место в подземном паркинге	Машино-место в подземном паркинге
Местоположение	Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1	Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1	Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1
Общая площадь, кв.м	9,7	9,7	9,7
Описание	Продается двойное машино-место, площадью 9,7м2. Машино-место находится в подземной автостоянке Бизнес Центра «Виктори Плаза»,	Двойное машино-место-стеллаж ( на два автомобиля) на -6 уровне в бизнес-центре "Виктори-плаза" на многоуровневом подземном паркинге. Круглосуточная охрана, пропускная система.	Продается двухуровневое автоматизированное машино-место в подземном паркинге бизнес центра "Victory Plaza". Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, электричество, отопление, вентиляция, система автоматического пожаротушения. Машино-место оборудовано автоматизированной парковочной системой «ОПТИ-Lift» для двух автомобилей, с подъёмным механизмом. Шаговая доступность до метро 3 минуты.
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Цена предложения, руб.	1 500 000	1 800 000	2 000 000
Источник	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1</a>	<a href="https://multilisting.su/g-moskva/sale-vehicle-garage/12176902-97-0-m-1800000-rub-ul-viktorenko-hodynskoe-pole">https://multilisting.su/g-moskva/sale-vehicle-garage/12176902-97-0-m-1800000-rub-ul-viktorenko-hodynskoe-pole</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1696548173">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1696548173</a>

*Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 м/м Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. Сопоставление характеристик объекта оценки и объектов аналогов выявило необходимость в проведении следующих корректировок:

- на уторгование (так как используются цены предложения);

Отобранные объекты аналоги расположены в одном и том же паркинге что и оцениваемые машино-места.

По остальным ценообразующим характеристикам объекты аналоги (функциональное назначение, наличие коммуникаций, состояние) не имеют отличий от оцениваемых объектов и корректировки на них не вводились. Ниже представлено пояснение примененных корректировок.

#### **Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов**

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 285, табл. 171), для машино-мест, расположенных в здании бизнес-центра класса В принята средняя скидка на торг на активном рынке для высококлассных офисов (офисы классов А и В) по Москве – 10,0%.

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Таблица № 23

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,5%	7,2%	13,9%
2	Тамбов	11,5%	7,9%	15,1%
3	Москва	10,0%	7,2%	12,8%
4	Нижний Новгород	10,0%	7,1%	12,9%
5	Хабаровск	10,4%	7,4%	13,3%
6	Нальчик	9,7%	7,6%	11,8%
7	Ижевск	10,0%	6,6%	13,4%
8	Воронеж	9,0%	6,3%	11,6%
9	Краснодар	9,4%	6,0%	12,8%

Результаты расчетов стоимости оцениваемых объектов представлены в следующей таблице.

Таблица № 24

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода (машино-место № 123/124, и № 125/126)

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1	Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1	Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1	Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1
Цена предложения за 1 м/м, руб.	9,7	1 500 000	1 800 000	2 000 000
Корректировка на торг, %		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена за 1 м/м, руб.		1 350 000	1 620 000	1 800 000
Корректировка на местоположение, коэффициент	1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 м/м, руб.		1 350 000	1 620 000	1 800 000
Площадь, кв.м	9,7	9,7	9,7	9,7
Корректировка на площадь, коэффициент	1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 м/м, руб.		1 350 000	1 620 000	1 800 000
<b>Рыночная стоимость 1 м/м, руб.</b>	<b>1 590 000</b>			

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

#### Оценка машино-мест № 32, и № 34

Оцениваемые машино-места № 32 и № 34 имеют площадь 7,5 кв. м. и не предназначены для размещения автомобилей (малоразмерные).

В качестве аналогов были рассмотрены предложения по продаже аналогичных объектов.

Настоящий расчет стоимости оцениваемых объектов опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

- Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности на помещение).
- Функциональное назначение (машино-места в паркингах, малоразмерные).

- Конструктивное сходство (встроенные помещения).
- Местоположение (г. Москва).
- Тип машино-место в подземном паркинге.
- Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. В качестве единицы сравнения в настоящих расчетах выступает цена продажи 1 машино-места.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Условия продажи:	<i>Публичная оферта</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Дата предложения:	<i>Дата проведения оценки</i>
Тип объекта:	<i>Встроенные помещения (машино-места в подземном паркинге)</i>

В качестве Объектов-аналогов были подобраны нежилые помещения - машино-места, расположенные в г. Москве, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Как отмечалось в аналитическом разделе, машино-места, находящиеся в бизнес-центрах, тесно связаны по ценообразованию с офисными помещениями бизнес-центров и имеют схожие ценообразующие факторы. В связи с этим, при оценке рассматриваемых нежилых помещений (машино-мест), расположенных в здании бизнес-центра высокого класса, рассматривались ценообразующие факторы и применялись корректировки, соответствующие высококласной офисной недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов представлены в следующей таблице:

Таблица № 25

Наименование параметров	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение	Машино-место в подземном паркинге	Машино-место в подземном паркинге	Машино-место в подземном паркинге	Машино-место в подземном паркинге
ст метро	Аэропорт	Войковская	Юго-Западная	Аэропорт
Местоположение	Москва, Ходынский бульвар, 20А	Москва, Ленинградское шоссе, 25к1	Москва, пр-т Вернадского, 92	САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 20А
Общая площадь, кв.м	6,6	9,2	11	10,3
Описание	К продаже предлагается мотоместо в подземном паркинге на -2 уровне, комплекса "Лайнер". Место огорожено - можно безопасно хранить любое мототранспортное средство: от квадроцикла до самоката. В шаговой доступности от Лайнера станция метро ЦСКА,	Продаётся машино-место в подземном паркинге в ЖК "Северный Парк". Свет, тепло, охрана, въезд по пропускам., 1 фото	Нестандартное машино-место, хорошо подойдет для 2-3 мотоциклов или Смарта, место № 52 А, собственность, торг	К продаже предлагается мотоместо в подземном паркинге на -2 уровне, комплекса "Лайнер". Место огорожено - можно безопасно хранить любое мототранспортное средство: от квадроцикла до самоката. В шаговой доступности от Лайнера станция метро ЦСКА,



**Заказчик: ООО «Новые спортивные технологии»**

	удобные выезды: в 3 минутах - Ленинградский проспект, 5 минут до ТТК, 10 минут до Садового кольца.			удобные выезды: в 3 минутах - Ленинградский проспект, 5 минут до ТТК, 10 минут до Садового кольца.
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Цена предложения, руб.	656 000	650 000	850 000	809 010
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202115403">https://www.cian.ru/sale/commercial/202115403</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153714701">https://www.cian.ru/sale/commercial/153714701</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_918332903">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_918332903</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202114561/">https://www.cian.ru/sale/commercial/202114561/</a>

*Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 м/м Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. Сопоставление характеристик объекта оценки и объектов аналогов выявило необходимость в проведении следующих корректировок:

- на уторгование (так как используются цены предложения);
- на местоположение;
- на площадь.

По остальным ценообразующим характеристикам объекты аналоги (функциональное назначение, наличие коммуникаций, состояние) не имеют отличий от оцениваемых объектов и корректировки на них не вводились. Ниже представлено пояснение примененных корректировок.

***Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов***

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 285, табл. 171), для машиномест, расположенных в здании бизнес-центра класса В принята средняя скидка на торг на активном рынке для высококлассных офисов (офисы классов А и В) по Москве – 10,0%.

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,5%	7,2%	13,9%
2	Тамбов	11,5%	7,9%	15,1%
3	Москва	10,0%	7,2%	12,8%
4	Нижний Новгород	10,0%	7,1%	12,9%
5	Хабаровск	10,4%	7,4%	13,3%
6	Нальчик	9,7%	7,6%	11,8%
7	Ижевск	10,0%	6,6%	13,4%
8	Воронеж	9,0%	6,3%	11,6%
9	Краснодар	9,4%	6,0%	12,8%

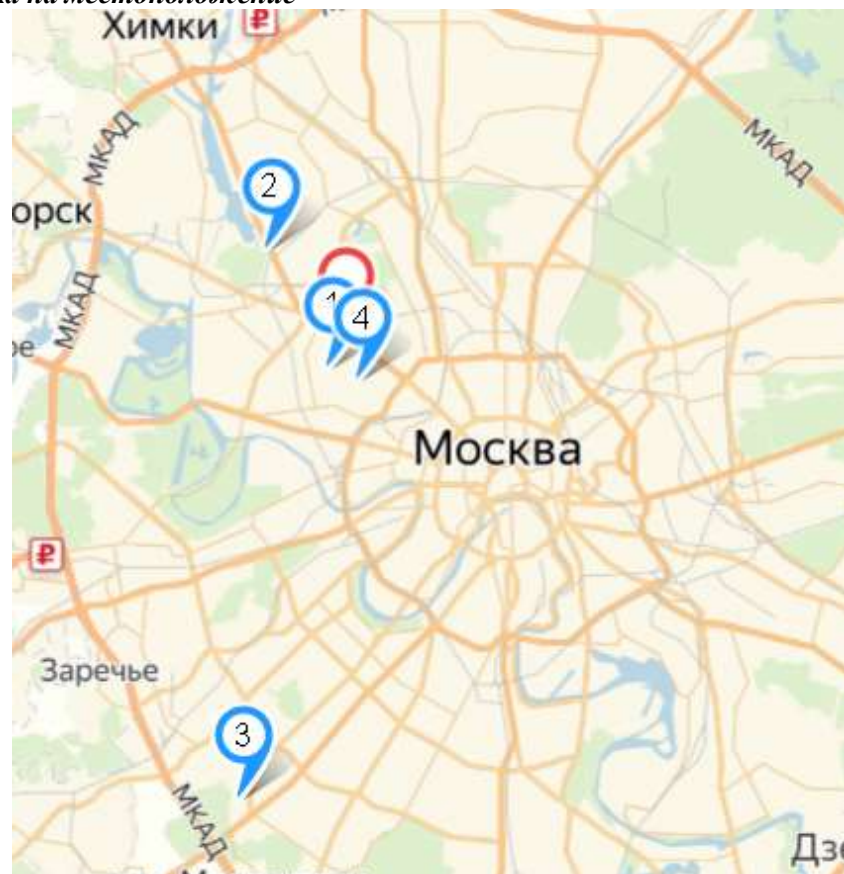
**Корректировка на местоположение**

Рисунок 1

Все отобранные аналоги, как и оцениваемые объекты расположены между МКАД и ТТК, в районе крупных транспортных магистралей, в пешеходной доступности от станций метро.

Районы их расположения Хорошевский и Проспект Вернадского обладают сопоставимой коммерческой привлекательностью.

Корректировка на местоположение не применялась.

Результаты корректировок стоимости оцениваемых объектов представлены в следующей таблице.

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода (машино-место № 32, и № 34)**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1	Москва, Ходынский бульвар, 20А	Москва, Ленинградское шоссе, 25к1	Москва, пр-т Вернадского, 92	САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 20А
Цена предложения за 1 м/м, руб.		656 000	650 000	850 000	809 010
Корректировка на торг, %		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена за 1 м/м, руб.		590 400	585 000	765 000	728 109
Корректировка на местоположение, коэффициент	1	1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 м/м, руб.		590 400	585 000	765 000	728 109

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

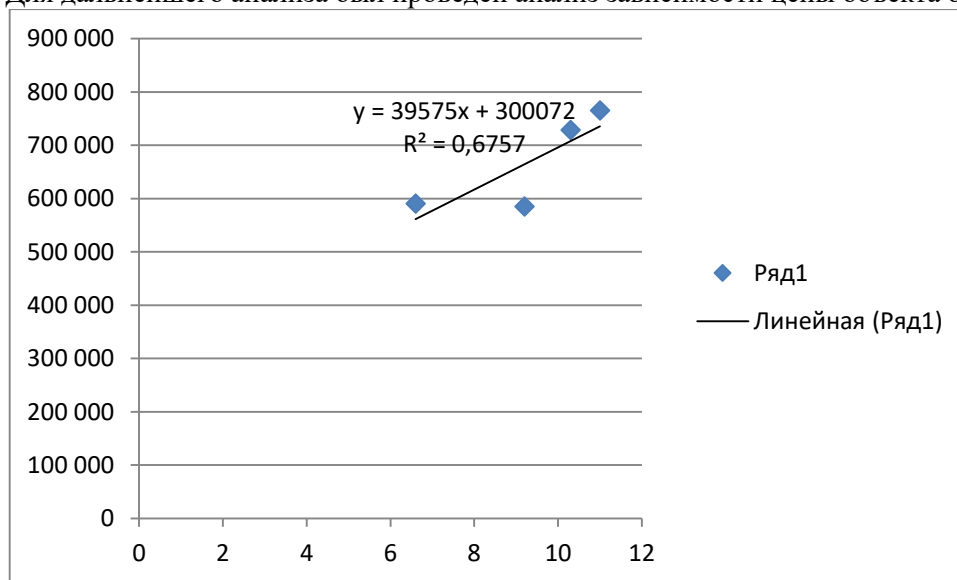
**Корректировка на площадь.**

Расчет стоимости машино-мест № 32 и № 34 проведен сравнительным подходом, с использованием методов регрессионного анализа.

Была установлена взаимосвязь между стоимостью машино-места (отобранные аналоги) и их площадью.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для дальнейшего анализа был проведен анализ зависимости цены объекта от его площади.



**Рисунок 2**

Таким образом, Оценщиками была определена модель ценообразования, соответствующая рынку оцениваемых объектов.

Стоимость оцениваемых машино-мест составит

$$39\ 575 * 7,5 \text{ кв. м.} + 300\ 072 = 596\ 885 \text{ руб.}$$

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица № 28

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	№ машино-места	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1	9,7	123/124,	<b>1 590 000</b>
2	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1	9,7	125/126	<b>1 590 000</b>
3	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1	7,5	32	<b>597 000</b>
4	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Викторенко, д. 5 стр. 1	7,5	34	<b>597 000</b>
		<b>Итого:</b>			<b>4 374 000</b>

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества принадлежащих ООО «Новые спортивные технологии» расположенных по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

Рыночная стоимость машино-места № 32, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 34, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 123/124, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 125/126, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

## 6.2. Согласование результатов рыночной стоимости Объекта оценки

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- ✧ оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- ✧ оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- ✧ оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

В рамках данного отчета использовался только сравнительный подход.

Согласование результатов не проводилось.

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества принадлежащих ООО «Новые спортивные технологии» расположенных по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

Рыночная стоимость машино-места № 32, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 34, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 123/124, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 125/126, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В соответствии с информацией, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н.Новгород, 2017 г., среднее значение неопределенности величины рыночной стоимости на активном рынке для высококлассных офисных объектов находится на уровне 12,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Новые спортивные технологии» расположенных по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, по состоянию на дату проведения оценки, составляет (округленно):

Стоимость машино-места № 32, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**520 000 – 668 000 рублей**

**(Пятьсот двадцать тысяч – Шестьсот шестьдесят восемь тысяч рублей)**

Стоимость машино-места № 34, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**520 000 – 668 000 рублей**

**(Пятьсот двадцать тысяч – Шестьсот шестьдесят восемь тысяч рублей)**

Стоимость машино-места № 123/124, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 390 000 – 1 789 000 рублей**

**(Один миллион триста девяносто тысяч – Один миллион семьсот восемьдесят девять тысяч рублей)**

Стоимость машино-места № 125/126, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 390 000 – 1 789 000 рублей**

**(Один миллион триста девяносто тысяч – Один миллион семьсот восемьдесят девять тысяч рублей)**

### **6.3. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки**

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, Оценщики пришли к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества принадлежащих ООО «Новые спортивные технологии» расположенных по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

Рыночная стоимость машино-места № 32, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 34, площадью 7,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**597 000 рублей**

**(Пятьсот девяносто семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 123/124, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

Рыночная стоимость машино-места № 125/126, площадью 9,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Викторенко, д.5 стр. 1, составляет, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

**1 590 000 рублей**

**(Один миллион пятьсот девяносто тысяч рублей)**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3, утвержденных приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Оценщик

 Фесенко М.Ю.

Оценщик

 Косилова Е.В.

Генеральный директор  
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

 Разоронова М.А.



## Глава 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Мы, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами Объекта или намеревающихся совершить с ним сделки;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке бизнеса, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и со Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик



Фесенко М.Ю.

Оценщик

Косилова Е.В.



## Глава 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой, М.:«Финансы и статистика», 2003-492 с
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
3. «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.
4. Стандарты оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением правительства РФ от 06.07.01 № 519.
5. Федеральные стандарты исследования (ФСО) №1-№3, утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611, ФСО № 9, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015 года: № 327, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
6. Основы теории и практики оценки недвижимости, Коростелев С.П., Учебное пособие, М.: «Русская Деловая Литература», 1998-224 с.
7. «Оценка стоимости недвижимого имущества», ТПП РФ, Комитет по оценочной деятельности, М., 2002-42 с.
8. «Оценка урбанизированных земель», под ред. В.А. Прорвича, М.: Экономика, 2004-775 с.
9. «Экономика недвижимости», под редакцией д.э.н., профессор В.И. Ресин, М.: Издательство «Дело», 1999-327 с.
10. «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80с.
11. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Ник, Пер. с англ., М.: дело, 1997.-480 с.
12. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.
13. «Методологические основы оценки стоимости имущества», Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-688 с.
14. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
15. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Учебное пособие под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРВ-М 1997г.
16. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.
17. Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018г.
18. Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018г.
19. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2017 г.

## **Глава 9. ПРИЛОЖЕНИЯ**

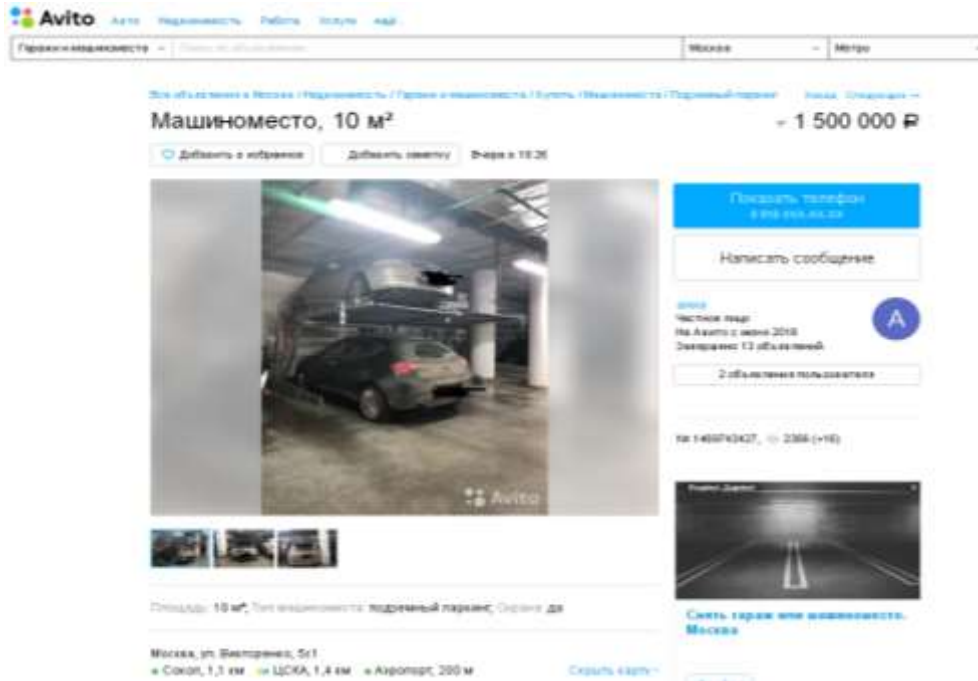
Приложение № 1 Аналоги, используемые в расчетах  
Приложение № 2 Документы Оценщика  
Приложение № 3 Документы Заказчика

## **Приложение №1**

### **Аналоги, используемые в расчетах**

**Аналоги для расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного  
подхода (машино-место №123/124, № 125/126)**

**Аналог № 1**



**Аналог № 2**




цена: 1 800 000 руб.

✓ собственник [Позвонить телефону](#)  
Q Посмотреть этот гараж перед тем, как купить его  
площадь: 97,0 м кв  
адрес: г Москва, ул Викторенко, 5/1  
район: ЗАО  
метро: Аэропорт  
Двойное машино-место-стеллаж (на два автомобиля) на 6 уровне в бизнес-центре "Вистар-плаза" на многоярусном подземном паркинге. Круглогодичная охрана, пропускная система. В продаже имеется еще одно машино-место на минул. втором этаже. Серьезная сделка при одновременной покупке



**Аналог № 3**

**Машиноместо, 10 м<sup>2</sup>** **- 2 000 000 ₽**




ООО "БМТ"  
 Агентство  
 На рынке с января 2019  
 Количество сделок:  
 Валентин

№ 1000540173, от 202

Площадь: 10 м<sup>2</sup>; Тип машиноместа: подземный паркинг; Ориент: да

Москва, улица Восточная, 5с1  
 - Сахар, 1,1 км - ЦСКА, 1,4 км - Аэропорт, 200 м



Получение у м. Ботанический Сад  
 Парковка под эдом. В пешеходном 100 м от метро. Метро Ботанический сад. Дом 5 этаж.

**Аналоги для расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода (машино-место №32, № 34)**

**Аналог № 1**

656 000 ₽ + 10 3942 м<sup>2</sup>

MAГИСТРАТ  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Уже 330 объектов

Площадь машиной в ТЦ  
 От 20 до 200 м<sup>2</sup> в зависимости от количества мест. Отметки. Выдача на метра. Обслуживание. Парковка от 3 км от 1000 рублей в месяц. +7(495) 126-49-08

Площадь офиса в БЦ  
 От 50 до 200 м<sup>2</sup> в зависимости от БЦ. Обслуживание. Прямой аренда. Обслуживание. СБПТ от 210 000 руб./м<sup>2</sup>. +7(495) 126-49-08

**6,6 м<sup>2</sup>** **Подземная** **Машиноместо**  
 Площадь Парковка Тип


В здании предлагается машиноместо в подземном паркинге на -2 уровне, комплекса "Лайнер". Место идеально - можно бесплатно хранить любое транспортное средство: от мотодراجки до самолета. В шаговой доступности от Лайнера станция метро ЦСКА, удобные выходы в 3 минуты - Ленинградский проспект. 5 минут до ТТК, 10 минут до Садового кольца. Успейте обеспечить свой транспорт машиноместом в открытую среду!

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

**Аналог № 2**

**Машинное место, 9,2 м<sup>2</sup>**  
 Москва, САО, р-н Войковский, Ленинградское ш., 25к3 Не жилая  
 ● Войковский · 2 мин. пешком ● Балтийское · 7 мин. пешком

В избранном · Поделиться · Показать еще



1 фото

**650 000 Р** ↑

30 653 Р/м<sup>2</sup>  
 Следить за изменениями цены

ИП: Татьяна Сухова  
 Еще 15 объектов

[Показать телефон](#)

**9,2 м<sup>2</sup>**    **Подземная**    **Машинное место**  
 Площадь    Парковка    Тип

Продается машинное место в подземном паркинге в ЖК "Северный Парк". Свет, тепло, охрана, выезд по пропускам

**ИП Суweit**  
 Продажа коммерческих объектов от 18 м<sup>2</sup>, разработка проектной документации, торгуют

Тел: +7 (495) 021-12-84

**ИП Суweit**  
 Продажа коммерческих объектов от 18 м<sup>2</sup>, разработка проектной документации, торгуют


Тел: +7 (495) 021-12-84

**Аналог № 3**

Все объявления в Москве / Недвижимость / Гаринки и машинное место / Купить / Недвижимость (Подземный паркинг) · В каталог · Скрыть меню


**Машинное место, 11 м<sup>2</sup>**    **850 000 Р**

[Добавить в избранное](#)    [Добавить заметку](#)    10 октября в 16:45



Площадь: 11 м<sup>2</sup>, Тип машинного места: подземный паркинг, Охрана: да

Москва, пр-т Вернадского, 92  
 ● Юго-Западная, 1,1 км    ● Троярское, 1,1 км    ● Озёрная, 2,3 км    [Скрыть карту](#)




[Показать телефон](#)  
 +7 855 300 40 20

**ГАРАНТИЯ**  
 Агентство

Контактный номер:  
 ЗАО Илья

ИП 516332903, ☎ 5410 (+4)



**8 863 320 40 20**

**жкплощадь.ленинка.рф**  
 Застрахован: ООО СЗ СМУ-4. Проектная декларация на рекламном сайте.

Аналог № 4

**Машиноместо, 10,3 м<sup>2</sup>**  
Москва, САО р-н Хорошевский, Худяковский Буль, 26А, На карте

Аэропорт - 4 км, на транспорте | Зарядка - 7 км, на транспорте  
ЦОСХА - 12 км, пешком

Визитки | Поделиться | Показать все

**809 010 Р**  
78 545 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за коммерческой ценой

**МАГИСТРАТ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Будь 100 объектами

[Позвонить телефону](#)  
[Написать объявлению](#)

**10,3 м<sup>2</sup>** **Подземная** **Машиноместо**  
Площадь Парковка Тип

## Приложение № 2 Документы Оценщика





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835  
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

## ПОЛИС № 022-073-004024/19

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004024/19 от 09.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.  
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский переулок, дом 3, офис 320
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 100 000 (Пятьсот миллионов сто тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» сентября 2019 г. по «23» сентября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют страхование»  
Первый Заместитель Генерального директора  
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(подпись) М.П.  
«09» сентября 2019г.

(Кривошеев В.А.)

Страхователь:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Экономико-правовая Экспертиза»  
Генеральный директор на основании Устава



(подпись) М.П.  
«09» сентября 2019г.

(Разорёнова М.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-16-36 ИИН 7728178835  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

## ПОЛИС № 022-073-003072/18

## страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003072/18 от 21.12.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Косилова Екатерина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125412, г. Москва, ул. Ангарская, д.65, корп.2, кв. 25
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «26» января 2019 г. по «25» января 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Поталова Е.Ю.)

М.П.  
«21» декабря 2018г.

Страхователь:

Косилова Екатерина Викторовна

(Косилова Е.В.)

«21» декабря 2018г.





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.01.2016 № 3134-16  
Дата Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что**

**Косилова Екатерина Викторовна**  
(Ф.И.О. кандидата)

Паспорт Серия 4502 № 520349 выдан ОВД "ДМИТРОВСКИЙ" ГОРОДА МОСКВЫ  
20.03.2002  
(данные документа, удостоверяющего личность)

Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации - государственное  
образовательное учреждение высшего профессионального образования диплом о  
профессиональной подготовке ВСВ 0541231 от 05.11.2004  
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2041 от 27.01.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО  
**Е.В. Петровская**  
Должность, наименование лица (Ф.И.О.)

Москва









Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская  
Србода, д.26

+7 (495) 987-18-38  
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835  
КПП 772501001

www.absolutins.ru

## ПОЛИС № 022-073-003339/19

## страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003339/19 от 07.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Фесенко Михаил Юрьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	109559, г. Москва, Тихорецкий бульвар, д.4, корп.2, кв.169
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июля 2019 г. по «30» июня 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.  
  
(Потапова Е.Ю.)  
М.П.   
«07» июня 2019г.

Страхователь:  
Фесенко Михаил Юрьевич  
  
(Фесенко М.Ю.)  
«07» июня 2019г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 марта 2012 г. № 2810-12

*Дата* *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Фесенко Михаил Юрьевич**

Паспорт 45-07 №127662 выдан \_\_\_\_\_  
ОВД РАЙОНА ЛЮБЛИНО Г. МОСКВЫ (Ф.И.О. оценщика)

31.03.2004

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ШП 541345 10.09.2003

Специализированный (первичное, среднее, высшее и полное) высшего образования и профессионального образования

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1375 от « 11 июля 2008 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.

*Исполнительный директор ШП АРМО*  Петровская Е.В.  
Должность: ответственного лица (Ф.И.О.)



Москва









**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007144-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Фесенко Михаилу Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.

ОО «Новые спортивные технологии» ИНН 50-07-0000000000 ОГРН 50-07-0000000000

**Приложение № 3**  
**Документы Заказчика**  
(Документы представлены на CD-R диске)