

**Индивидуальный предприниматель Педан Андрей Петрович**

107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 25, офис 1, тел.: 8-987-821-68-93

ОГРНИП: 317645100092171; ИНН: 505016428115

р/с 40802810929130000700 в Филиале «Нижегородский»

АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000824

e-mail: pedan-andrey@mail.ru

## **ОТЧЕТ № 2018/11/05-02**

### **Об оценке объектов недвижимости:**

- **Гаражи-боксы в количестве 10 шт., расположенные в составе нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:09:0002013:1096 и 77:09:0002013:5761, этаж №1, этаж №2, этаж №3, по адресу: г. Москва, проезд Ижорский, д. 17**

Дата определения стоимости: 12 ноября 2018 года

Дата составления отчета: 14 ноября 2018 года

**ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Люкс Р.О. Строй»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: Индивидуальный предприниматель**

**Педан А.П.**



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 2018/11/05-02 от 12 ноября 2018 года компания ООО «Верт-Инфо» произвела оценку прав на недвижимость:

• Гаражи-боксы в количестве 10 шт., расположенные в составе нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:09:0002013:1096 и 77:09:0002013:5761, этаж №1, этаж №2, этаж №3, по адресу: г. Москва, проезд Ижорский, д. 17.

Оценка имущественных прав была произведена по состоянию на 12.11.2018 г.

Цель оценки – определение стоимости объектов.

Вид оцениваемой стоимости – рыночная стоимость.

Назначение оценки – для принятия управленческого решения.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Анализ и исследования сегментов рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, были произведены 12 ноября 2018 года. Определение стоимости недвижимости проводилось как оценка объектов, свободных от каких-либо долговых и иных обязательств, ограничений и обременений. Оценщиком также не проводилась аудиторская проверка или иная проверка, представленной информации, и он не в состоянии в какой бы то ни было степени подтвердить ее надежность.

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующие выводы:

*рыночная стоимость объектов: гаражи-боксы в количестве 10 шт., расположенные в составе нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:09:0002013:1096 и 77:09:0002013:5761, этаж №1, этаж №2, этаж №3, по адресу: г. Москва, проезд Ижорский, д. 17 на дату оценки 12 ноября 2018 года составляет:*

**9 552 000 (Девять миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей без НДС<sup>1</sup>,**

**в том числе:**

№ п/п	Номер гаража-бокса	Площадь гаража-бокса	Рыночная стоимость, рублей
1	205	17,5	866 000
2	213	22,3	1 037 000
3	222	20,4	949 000
4	239	20,5	953 000
5	240	20,5	953 000
6	300	20,6	958 000
7	307	20,5	953 000
8	311	20,4	949 000
9	331	20,5	953 000
10	385	21,1	981 000

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, профессиональных знаниях и деловых встречах. Методики расчета и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно ФСО №01 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.

При возникновении вопросов к выполненной работе, обращайтесь по адресу:

107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 25, офис 1

С уважением,  
Специалист-оценщик



/А. П. Педан/

<sup>1</sup> Не признаются объектами налогообложения согласно п.15 ст. 146 Налогового Кодекса РФ

## 1. Основные факты и выводы

Наименование и адрес объектов оценки	Гаражи-боксы в количестве 10 шт., расположенные в составе нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:09:0002013:1096 и 77:09:0002013:5761, этаж №1, этаж №2, этаж №3, по адресу: г. Москва, проезд Ижорский, д. 17. Перечень гаражей-боксов указан в таблице №1.1.	
Основание проведения оценки	Договор №2018/11/05-02 от 12 ноября 2018 года	
<b>Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов:</b>		
Гаражи-боксы в количестве 10 шт., расположенные в составе нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:09:0002013:1096 и 77:09:0002013:5761, этаж №1, этаж №2, этаж №3 <sup>2</sup>		
<i>Подход</i>	<i>Вес при согласовании</i>	<i>Значение</i>
Затратный подход, руб.	-	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	1,00	9 552 000
Доходный подход, руб.	-	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта:		
Рыночная стоимость, руб.	<b>9 552 000</b>	
Ограничения и пределы применения полученных итоговых стоимостей	Указанные стоимости актуальны на дату оценки. Отчет в целом, а также его результирующая часть в частности, предназначены для применения только по назначению, указанному в Задании на оценку. Иное использование Отчета возможно лишь с письменного согласия Оценщика.	

*Таблица №1.1. Перечень и стоимость оцениваемых гаражей-боксов*

№ п/п	Номер гаража-бокса	Площадь гаража-бокса	Стоимость в рамках сравнительного подхода (рыночная стоимость), рублей
1	205	17,5	866 000
2	213	22,3	1 037 000
3	222	20,4	949 000
4	239	20,5	953 000
5	240	20,5	953 000
6	300	20,6	958 000
7	307	20,5	953 000
8	311	20,4	949 000
9	331	20,5	953 000
10	385	21,1	981 000

## 2. Задание на оценку

Наименование и адрес объектов оценки	Гаражи-боксы в количестве 10 шт., расположенные в составе нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:09:0002013:1096 и 77:09:0002013:5761, этаж №1, этаж №2, этаж №3, по адресу: г. Москва, проезд Ижорский, д. 17. Перечень гаражей-боксов указан в таблице №1.1.
Имущественные права на объекты оценки / Правообладатель(и)	<i>Собственность</i> Общество с ограниченной ответственностью "ЛЮКС Р.О. СТРОЙ" (ООО "ЛЮКС Р.О. СТРОЙ"), ОГРН: 1037739202401 от 24.01.2003, ИНН: 7743007714 Адрес (место нахождения): город Москва, улица 1812 года, дом 3, офис пом. IX
Ограничения (обременения) прав	н/д Допущение к оценке: объекты оценивались как свободные от каких-либо ограничений (обременений)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческого решения
Номер Отчёта об оценке	2018/11/05-02
Дата определения стоимости	12 ноября 2018 года
Срок проведения оценки	12 – 14 ноября 2018 года
Характеристики объектов	См. раздел 5 Отчёта

<sup>2</sup> Стоимость гаражей по-объектно указана в таблице №1.1.

Степень обследования объектов	Проводилось обследование объектов оценки в виде изучения предоставленной Заказчиком информации и ее сопоставления с данными, имеющимися в открытом доступе. Осмотр здания и помещений, технико-строительная и прочие виде экспертиз не проводились. Связанные с этим допущения отражены в разделе 4 Отчета.
Документы, устанавливающие характеристики объектов	См. раздел 4 Отчёта
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	См. раздел 4 Отчёта

### 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Данные о Заказчике	
Заказчик	ООО «Люкс Р.О. Строй» ОГРН: 1037739202401 от 24 июня 2003 г. ИНН/КПП: 7743007714 / 773001001 Адрес (место нахождения): 121170, г. Москва, ул. 1812 года, д. 3, офис пом. IX
Данные об Оценщике	
Специалист-оценщик	<b>Педан Андрей Петрович</b>
Документ, подтверждающий наличие профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №231862 от 29 февраля 2012 года Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №005180-1 от 15 марта 2018 г.
Членство в СРО	МСНО-НП «ОПЭО». Внесен в реестр под номером 1266.64
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №6791R/776/00162/8 от 22 марта 2018 года. Период страхования: с 11 апреля 2018 года по 10 апреля 2019 года. Страховая сумма – 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Наименование и адрес места нахождения оценщика	Индивидуальный предприниматель Педан Андрей Петрович 107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 25, офис 1 Тел.: 8-987-821-68-93 ОГРНИП: 317645100092171; ИНН: 505016428115 р/40802810929130000700 в Филиале «Нижегородский» АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000824, БИК 042202824

### 4. Источники информации, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Основой проведения оценки являлись документы и фотографии, предоставленные Заказчиком оценки; рыночная информация, полученная в результате изучения содержания открытых источников и интервьюирования специалистов в области недвижимости.

#### Перечень документов, предоставленных Заказчиком, устанавливающих количественные характеристики объектов оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2017/36720229 от 15.11.2017.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2017/36720132 от 15.11.2017.
3. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-034931 от 16.09.2010.
4. Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/09-87607 от 27 ноября 2009 года.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2017/17095066 от 17.05.2017.

## **Иные источники информации, использованные при проведении оценки:**

6. Гражданский кодекс РФ. «Основные кодексы и законы РФ» - [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/).
7. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=70072>.
8. Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»; «Цель оценки и виды стоимости»; «Требования к отчету об оценке», «Оценка недвижимости» (ФСО №1, 2, 3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 года №611 соответственно:  
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=241&Id=2726&mode=doc;>  
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=241&Id=2727&mode=doc;>  
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=241&Id=2723&mode=doc;>  
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?g=posts&SectionId=32&t=13136>.
9. Национальный кодекс оценщиков Российской Федерации, утвержденный Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ (Протокол № 16 от 25 мая 2005 года) // [http://www.appraiser.ru/stand/kodex\\_etiki.zip](http://www.appraiser.ru/stand/kodex_etiki.zip).
10. Проект «Методических рекомендаций по формированию раздела «Краткое изложение основных фактов и выводов» отчетов по оценке недвижимости», подготовленный для ГУ ГУИОН, г. Санкт-Петербург.
11. Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство МКС, 2003.
12. Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости». СПб.: МКС, 2007. 535 с.
13. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А. И. Мьшанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
14. Официальный сайт Министерства экономического развития РФ: <http://economy.gov.ru>.
15. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта»: <http://maps.rosreestr.ru>.
16. Электронный сервис «Яндекс-карты»: <https://yandex.ru/maps>.
17. Лейфер Л.А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2018.
18. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки: под ред. Лейфера. Нижний Новгород, 2018.
19. Частные объявления на интернет-порталах: <http://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru>, <http://www.domofond.ru> и др.

## **Допущения и ограничительные условия**

1. Осмотр, техническая и иная экспертизы объектов оценки Оценщиком не проводились. При проведении расчетов он опирался на указанные выше документы, фотографии, и устную информацию, предоставленные Заказчиком оценки. Гаражи-боксы оценивались согласно следующей информации: расположены в трехэтажном здании паркинга, физическое состояние здания и помещений – нормальное, из коммуникаций имеется электроснабжение. Ответственность за неточность результатов оценки, связанную с возможной недостоверностью указанных сведений, Оценщиком не принимается.
2. Стоимость недвижимости производилась как оценка объектов, свободных от каких-либо ограничений (обременений).
3. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.
4. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не разрешаются.
5. Результаты и содержание Отчета достоверны только для указанного в Договоре назначения оценки. Любое иное использование Отчета возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.

6. Содержание Отчета является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства Оценщика перед третьей стороной исключены.
7. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования с обязательным исключением упоминания о Заказчике, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
8. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. В процессе оценки Оценщик исходил из того, что вся документация и устная информация по объектам оценки, предоставленная в его распоряжение Заказчиком, является достоверной.
9. Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в Отчете.
10. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные по результатам своей работы в случае предоставления Заказчиком неполной, ложной или искаженной информации (в любом виде) по предмету работы. Также Оценщик не принимает на себя ответственности за правильность оценки при выявлении обстоятельств и фактов, а также – появления информации, после выдачи отчета, способных повлиять на сделанные им выводы, если он не имел доступа к ним в процессе проведения работ.
11. Основными определяющими итоговую стоимость источниками информации, использованными в Отчете, являются данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в настоящем Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, равно как и за их присутствие по указанным адресам и ссылкам.
12. Мнение Оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение ситуации после даты оценки, которое может повлиять на стоимость объектов оценки.
13. Результат оценки зависит от степени полноты, точности и адекватности рыночной и прочей представленной Оценщику информации, иногда носящей субъективный и спорный характер; а также от методологии оценки. В связи с этим полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимостей объектов, но Оценщик не даёт гарантию, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по ценам, равным полученной в Отчёте.

### **Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

При проведении оценки объектов оценки использовались следующие федеральные стандарты, стандарты и правила оценочной деятельности:

- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»; «Цель оценки и виды стоимости»; «Требования к отчету об оценке», «Оценка недвижимости» (ФСО №1, 2, 3,7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 года №611 соответственно. Согласно ст. 2 ФСО №1, 2, 3 «Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».
- Стандарты и правила Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных оценщиков и экспертов», утверждены решением Правления МСНО-НП «ОПЭО» Протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

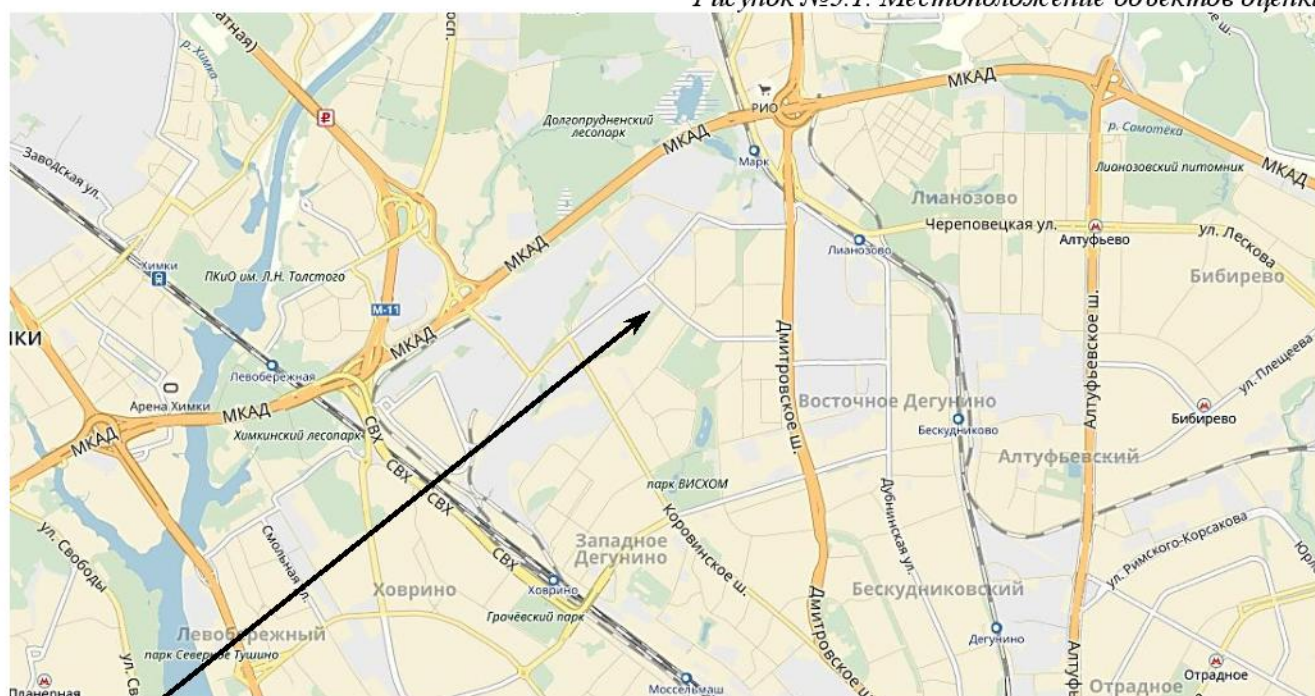
## 5. Описание объектов оценки и их окружения

Общие характеристики района расположения оцениваемой недвижимости и характеристики самих объектов оценки представлены ниже в описательно-табличной форме (с учетом ограничений и допущений, указанных в разделе 4 Отчета).

Таблица №5.1. Характеристика местоположения объектов оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, район	Северный административный округ Москвы, район Западное Дегунино, в пределах МКАД
Местоположение в районе	Ижорский проезд, примерно в 200 – 300 метрах от пересечения с улицей Лобненская. Расстояние до МКАД – около 1,5 км по автодорогам, расстояние до ближайших станций метрополитена – ст. Селигерская – около 4 км, ст. Речной Вокзал, ст. Алтуфьево – около 6 км
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые многоэтажные дома, объекты социального и промышленного значения
Объекты социальной и коммерческой инфраструктуры в пределах пешей доступности	Магазины, организации по оказанию услуг населению, отделение Сбербанка России, супермаркет «Пятерочка», детские сады №№1487, 1664, школа №236
Плотность застройки	Средняя
Обеспеченность объектами инфраструктуры	Средняя
Наличие крупных промышленных предприятий в непосредственной близости	Нет
Экологическая обстановка	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах нормы
Наличие/отсутствие расположенных рядом объектов, повышающих/снижающих привлекательность объекта оценки	См. описание ниже
Качество обустройства прилегающей территории, наличие парковки	Территория благоустроена в средней степени, асфальтное покрытие, освещение. Вблизи оцениваемых помещений есть возможность парковки легкового автомобиля (стихийная парковка)
Престижность местоположения	Средняя по городу Москва

Рисунок №5.1. Местоположение объектов оценки



Примерное местоположение объектов оценки



**Примерное местоположение объектов оценки**

Престижность местоположения объектов оценки является средней (по городу Москва) и определяется следующими параметрами (подфакторами местоположения):

- Средняя развитость окружающей социальной и коммерческой инфраструктуры;
- Средняя плотность окружающей жилой застройки, престижность жилой недвижимости в районе Западные Дегунино – немного ниже средней;
- Расположение здания на красной линии Ижорского проезда; интенсивность автомобильного трафика – средняя, пешеходного – ниже средней;
- Среднее удаление до транспортных артерий города (МКАД, Дмитровское шоссе) – около 1,5 км, значительное расстояние до ближайших станций метрополитена – ст. Речной Вокзал, ст. Алтуфьево – около 6 км, ст. Селигерская – около 4 км.

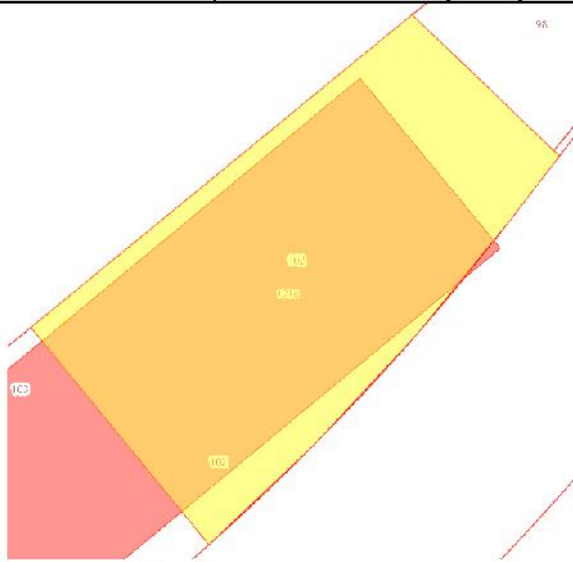
**Земельный участок**

Гаражи-боксы расположены в здании, к которому относится земельный участок, кадастровый номер: 77:09:0002013:102. Описание имущественных прав представлено в разделе 2 Отчета; основные качественные и количественные характеристики участка отражены в таблице №5.2.

*Таблица №5.2. Характеристика земельного участка*

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
<i>Местоположение</i>	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, проезд Ижорский, вл. 17
<i>Кадастровый номер</i>	77:09:0002013:102
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование</i>	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)
<i>Общая площадь земельного участка, кв.м.</i>	3 591
<i>Кадастровая стоимость, руб.</i>	45 994 820,76
<i>Доступные коммуникации</i>	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
<i>Рельеф</i>	Ровный
<i>Геометрия</i>	Участок почти прямоугольной формы
<i>Подъезд</i>	Непосредственно к участку – асфальтовая дорога хорошего качества
<i>Затопляемость</i>	Отсутствует
<i>Опасности окружающей среды</i>	Отсутствуют
<i>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики земельного участка</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2017/17095066 от 17.05.2017;</li> <li>• Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-034931 от 16.09.2010, номер государственной регистрации: 77-77-14/015/2010-662.</li> </ul>



Показатель	Описание или характеристика показателя
 <p>План земельного участка</p>	

#### Улучшения на земельном участке

Улучшением на указанном земельном участке является трехэтажное здание паркинга, в составе которого находятся закрытые боксы (гаражи) и открытые площадки для паркинга легковых автомобилей. Оценке подлежат 10 гаражей-боксов, принадлежащих ООО «Люкс Р.О. Строй». Характеристики здания и боксов, с учетом допущений, указанных в разделе 4 Отчета, представлены ниже.

Таблица №5.3. Характеристика здания паркинга

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этажность здания	3
Грунта капитальности здания	I
Год постройки	н/д
Тип фундамента	Железобетонные
Материал наружных стен	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Отделка фасадов	Отсутствует
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Износ согласно технической документации	н/д
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, вентиляция
Наличие отдельного входа	Есть
Степень функциональности планировки	Высоко-функциональная планировка для использования в качестве гаражного комплекса
Дверные проемы	Металлические; ворота – двустворчатые металлические
Оконные проемы	Отсутствуют
Состояние отделки	Нормальное (для использования в качестве гаражного комплекса)
Состояние инженерных систем	Нормальное
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	н/д



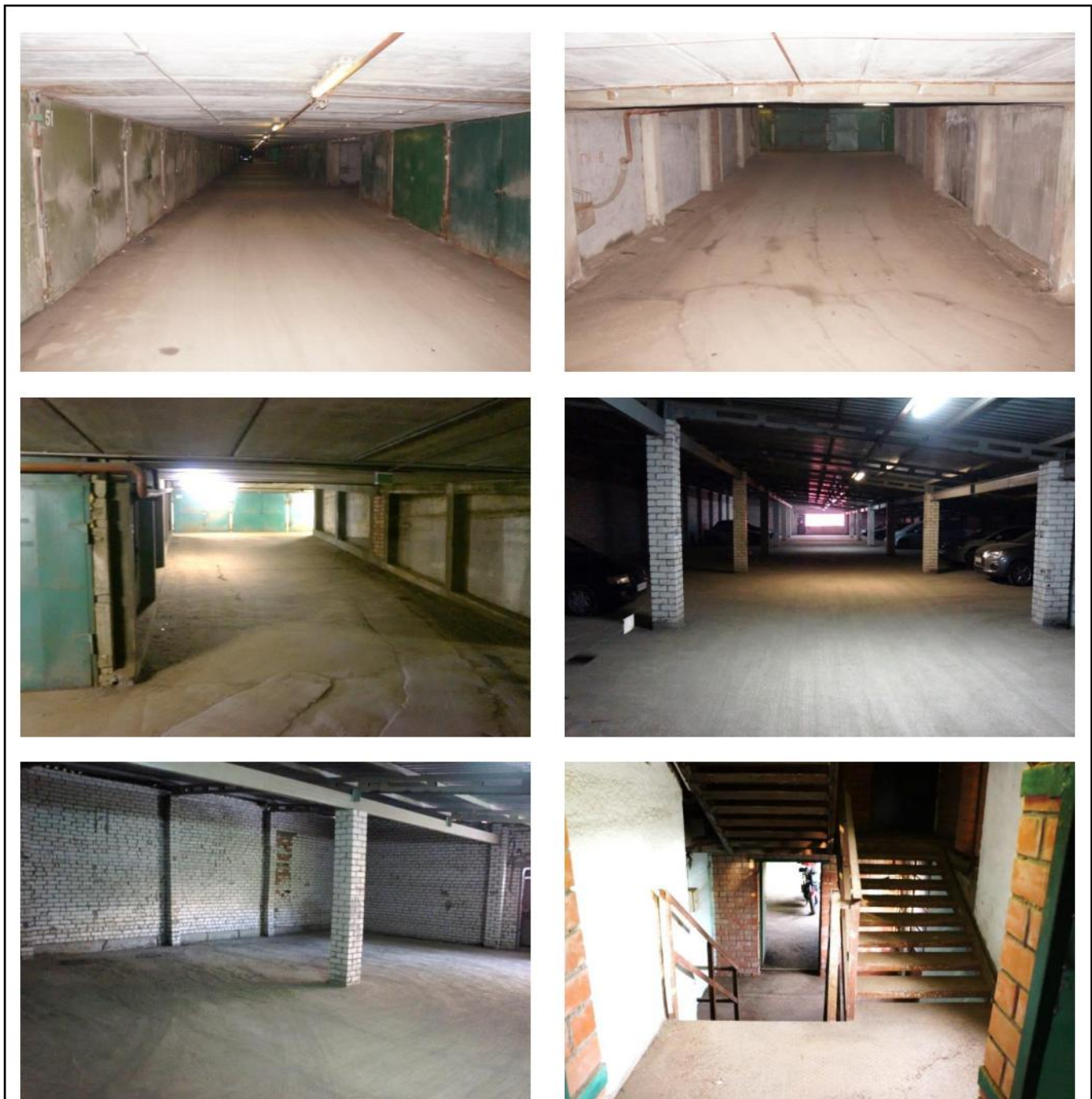


Таблица №5.4. Перечень боксов, подлежащих оценке

№ п/п	Номер гаража-бокса	Этаж расположения	Площадь гаража-бокса
1	205	1	17,5
2	213	1	22,3
3	222	1	20,4
4	239	1	20,5
5	240	1	20,5
6	300	2	20,6
7	307	2	20,5
8	311	2	20,4
9	331	2	20,5
10	385	3	21,1

**Заключение:**

Оцениваемые помещения соответствует техническим нормам и правилам СНиП. Внешнее и внутреннее состояние объектов – нормальное. Оцениваемая недвижимость относится к активной части рынка недвижимости, пользуется спросом, расположена в крупном населенном пункте с развитым рынком, и может позиционироваться на рынке города.

## **6. Анализ рынка объектов оценки и ценообразующих факторов**

### **Анализ социально-экономического положения Московской области<sup>3</sup>**

#### **1. Население**

Оценка численности постоянного населения на 1 июня 2018 года составила 12 552,3 тыс. человек, население увеличилось за январь-май 2018 на 45,8 тыс. человек. Это произошло за счет миграционного роста. Число родившихся за январь – май 2018 года составило 52 301 человек (за январь – май 2017 года: 53 951 человек). Число умерших за январь май 2018: 52 912 (за январь – май 2017 года: 50 753 человек). Положительное сальдо миграции сохранялось за счет притока населения из других регионов России и стран СНГ – 46 409 человек за январь – май 2018 года (130 950 прибывших против 84 541 выбывших).

#### **2. Уровень жизни**

В августе 2018 года по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 321020,6 миллиона рублей, денежные расходы населения – 284 564,6 миллиона рублей. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 36 456 миллионов рублей.

Из общего объема денежных доходов в августе 2018 года население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 265 275,6 миллиона рублей, уплату налогов и разнообразных взносов – 36 609,6 миллиона рублей, покупку валюты – 3324,5 миллиона рублей.

В августе 2018 года в расчете на душу населения денежные доходы составили 42 783,4 рубля, расходы – 37 924,8 рубля. По сравнению с августом 2017 года, среднедушевые номинальные денежные доходы в августе 2018 года увеличились на 9,4 процента.

Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в августе 2018 года по сравнению с августом 2017 года увеличились на 4,5 процента. Реальные денежные расходы в расчете на душу населения в августе 2018 года по сравнению с августом 2017 года увеличились на 2,5 процента. За январь-август 2018 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года с учётом ЕВ-2017 года среднедушевые реальные денежные доходы увеличились на 0,9 процента, расходы - на 3,5 процента. По сравнению с январем-августом 2017 года, рассчитанным без учёта ЕВ-2017 года, среднедушевые реальные денежные доходы за январь-август 2018 года увеличились на 1,3 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2018 года составила 47837,2 рубля и по сравнению с августом 2017 года увеличилась на 8,8 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в августе 2018 года составила 54 008,7 рубля. По сравнению с августом 2017 года увеличилась на 9,5 процентов. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2018 года уменьшилась по сравнению с августом 2017 года увеличилась на 4,6 процента.

#### **3. Рынок труда**

Численность рабочей силы (населения в возрасте 15 лет и старше) в сентябре 2018 года по итогам выборочного обследования рабочей силы 4 138 тысяч человек. В численности рабочей силы 4 028 тысяч человек квалифицировались как занятые экономической деятельностью и 110 тысяч человек – как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

В общей численности населения, занятого в экономике Московской области, в августе 2018 года 1589,3 тысячи человек составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалась 71 тысяча человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в августе 2018 года составило 1 660,3 тысячи человек.

Незанятые трудовой деятельностью граждане, состоящие на учете в государственных учреждениях службы занятости населения Московской области. По данным Министерства социального развития Московской области на конец сентября 2018 года за содействием в поисках подходящей работы обратилось 24 182 человека, из них 48 человек – иностранные граждане и лица без гражданства, 23 946 человек – незанятые граждане.

<sup>3</sup> Обзор подготовлен на основании данных территориального органа федеральной службы государственной статистики по Московской области // (<http://msko.gks.ru>).

Численность безработных по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 2,6 процента, или на 489 человек. Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец сентября 2018 года составил 0,5 процента экономически активного населения. Пособие по безработице назначено 81,1 проценту безработных.

На конец сентября 2018 года среди зарегистрированных безработных на долю граждан с продолжительностью периода незанятости от 1 до 4 месяцев приходилось 31,5 процента, от 4 до 8 месяцев – 25 процентов. Удельный вес безработных с продолжительностью незанятости более одного года составил 15,4 процента, или 2780 тысяч человек, 53,9 процента из них – женщины.

Размеры трудоустройства безработных в сентябре 2018 года были на 13,8 процентов больше, чем в августе 2018 года. Всего при содействии государственной службы занятости в январе - сентябре 2018 года трудоустроено 20415 человек, из них безработных – 15650 человек, или 76,7 процента. Заявленная работодателями потребность в работниках на конец сентября 2018 года составила 55460 человек.

#### 4. Общая характеристика предприятий и организаций

На 1 января 2018 года в области насчитывалось 981 598 организаций, наибольшая доля принадлежит организациям торговли (41,5%), деятельностью профессиональной, научной и технической (11,4%), строительством (10,7%), обрабатывающей промышленностью (5,5%), операциям с недвижимостью (5,0%). Более 88% организаций находятся в частной собственности.

Если говорить о правовых формах существования предприятий, то 75,8% предприятий – это общества с ограниченной ответственностью, далее по количеству следуют садоводческие и им подобные товарищества (дачные, огороднические) и учреждения (4,5% и 4,2% от общего числа соответственно).

#### 5. Производство товаров и услуг

Обороты организаций по видам экономической деятельности за январь-сентябрь 2018 года представлены в таблице ниже:

	Январь-сентябрь 2018 года, в млн. руб	Темп роста в % к январю-сентябрю 2017 года
<b>Всего</b>	<b>7 909 617,6</b>	<b>110,9</b>
в том числе организации с основным видом деятельности:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	56 823,5	109,8
добыча полезных ископаемых	11 699,1	109,4
обрабатывающие производства	1 773 791,2	108,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2 15 381,2	110,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	64 231,2	111,6
строительство	277 740,3	108,3
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	4 149 294,1	113,1
транспортировка и хранение	417 405,8	113,2
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	77 872,7	111,5
деятельность в области информации и связи	55 005,0	91,4
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	305 438,6	128,4
деятельность профессиональная, научная и техническая	259 951,5	84,7
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	114 934,4	116,0
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3 875,1	111,0
образование	16 192,3	110,5
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	92 502,8	113,5
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	83 34,1	124,2

#### 6. Финансы организаций

В январе-августе 2018 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 329 миллиардов рублей (2 278 организаций получили прибыль в размере 422,7 миллиарда рублей и 810 организаций имели убыток на сумму 93,7 миллиарда рублей)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> в число организаций включены филиалы головных организаций, осуществляющих деятельность на территории Московской области

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) по видам экономической деятельности в январе-августе 2018 года: 32 8967,1 млн. рублей (в % к январю-августу 2017 года - 126,7). Прибыль организаций по видам экономической деятельности за январь-август 2018 года: 422675,8 млн. рублей; доля прибыльных организаций в общем числе организаций, % - 73,8. Сумма убытка – 93 708,7 млн. рублей; доля убыточных организаций в общем числе организаций 26,2 %.

Кредиторская задолженность на конец августа 2018 года составила 3 013 миллиардов рублей, из нее просроченная 56,4 миллиарда рублей, или 1,9 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец августа 2017 года – 2,3 процента, на конец июля 2018 года – 1,9 процента).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам на конец августа 2018 года составила 2 310,8 миллиарда рублей, в том числе просроченная – 4,1 миллиарда рублей, или 0,2 процента от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец августа 2017 года – 0,2 процента, на конец июля 2018 года – 0,2 процента).

Дебиторская задолженность организаций на конец августа 2018 года составила 2077,4 миллиарда рублей, из нее просроченная – 100,3 миллиарда рублей, или 4,8 процента от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2017 года – 5,3 процента, на конец июля 2018 года – 4,9 процента).

## **7. Строительство**

В январе - сентябре 2018 года на территории области за счет всех источников финансирования введены 86 573 новые квартиры общей площадью 6 307,7 тысячи квадратных метров, что на 18 процентов больше, чем в январе-сентябре 2017 года. В сельской местности введено 2 180,6 тысячи квадратных метров жилья, что составило 34,6 процента от общего ввода.

За январь-сентябрь 2018 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 2903,3 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 46 процентов.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в сентябре 2018 года, составила для застройщиков 44 775 рублей (в сентябре 2017 года – 46 307 рублей). Из числа введенных в действие за январь-сентябрь 2018 года зданий 98 процентов составляют здания жилого назначения.

В январе-сентябре 2018 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 250,2 миллиарда рублей, что на 6,1 процента выше уровня января-сентября 2017 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 113,6 миллиарда рублей, что на 7,7 процента выше уровня января-сентября 2017 года.

## **8. Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в сентябре 2018 года составил 201 миллиард рублей, что в сопоставимых ценах составляет 109,3 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2018 года – 1 679,3 миллиарда рублей, и 107,6 процента. В январе-сентябре 2018 года оборот розничной торговли на 98,7 процента формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 1,3 процента.

В январе-сентябре 2018 года оборот розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства составил 71,9 процента.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-сентябре 2018 года составил 45,6 процента, непродовольственных товаров – 54,4 процента.

### **Основные моменты, выводы**

Анализ ситуации показывает, что несмотря на отдельные благоприятные тенденции, пока не приходится говорить о реальном улучшении уровня жизни в условиях кризиса, начавшегося в конце 2014 года. Дальнейшее развитие ситуации и последствия кризисных явлений, негативных для России с учётом сложных как внутренних, так и внешних экономических и политических реалий, предсказать трудно. Хотя ряд экономических показателей демонстрируют рост, инфляционные и прочие негативные ожидания населения в целом и потенциальных бизнес-инвесторов в частности по-прежнему очень высоки.

Необходимо отметить широкое расслоение населения по доходам, что характерно для регионов России в целом и в докризисный период. Рост доходов большей части населения значительно уступает потребностям в современном понимании. Постоянный рост цен, особенно на продовольственные товары и топливо, увеличение тарифов на жильё обуславливают то, что уровень жизни и покупательская способность большей части населения по-прежнему невысоки. Политика импортозамещения, давшая импульс развитию определенным сегментам промышленности, тем не менее, привела также к

удорожанию ряда отечественных товаров в связи с их большой себестоимостью. Одними из главных экономически и социально значимых моментов в Московской области являются следующие:

- рост числа мигрантов при превышении смертности над рождаемостью;
- активное развитие транспортной инфраструктуры в Москве и ближайшем Подмосковье; что ведет к изменению цен на недвижимость в относительно короткие сроки;
- рост оборота производства отдельных отраслей не обязательно опосредуется увеличением прибылей организаций;
- цены на коммерческую недвижимость показывают околонулевую динамику, что касается жилья, то многое зависит от сегмента, в целом жилая недвижимость бизнес и элит-класса падает в стоимости, жилье эконом-класса – демонстрирует слабый рост.

### Анализ сегментов недвижимости, соответствующих объектам оценки<sup>4</sup>

Рынок гаражей и машино-мест хорошо развит в столице – к продаже предлагаются как объекты в составе ГСК, так и в составе подземных паркингов под жилыми домами; реализуются также металлические гаражи, установка которых не во всех случаях узаконена. Существующие на сегодняшний день форматы мест для парковки представлены на рисунке.

Рисунок №6.1. Классификация паркингов Москвы



Общественные стоянки – уличные территории, прилегающие к зданию. Фактически такими территориями может пользоваться любой. Однако компании устанавливают охрану вокруг огороженной ими территории, выделенной под парковку. Общественная парковка так же может быть отдельно стоящим зданием, где на нескольких уровнях размещаются машины.

Подземные паркинги – это парковки, предполагающие размещение машин непосредственно под зданием. Такие парковки могут быть многоуровневыми отапливаемыми, не связанными механическими системами и полностью механизированными.

Оптимальная высота потолков на подземной стоянке - не менее 290 см. Это связано, прежде всего, с тем, что многие жильцы предпочитают большие машины, которые не всегда проходят в низкие ворота, характерные для паркингов в домах класса «Эконом». В домах класса «Бизнес» и «Элит» шаг между несущими колоннами увеличен. Что касается технических средств обеспечения подземного паркинга, то здесь почти повсеместно применяются магнитные чип-карты доступа и дистанционные пульта управления шлагбаумом или автоматическими воротами.

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

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

В связи с этим возникла интересная ситуация: если раньше действовало правило «чем выше класс, тем больше машиномест», то сейчас зачастую все наоборот. Таким образом, самое дорогое жилье

<sup>4</sup> Использовались данные сайтов <http://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru>, <http://biznes-faktor.ru/analiz-rynka-machinimest-v-moskve/>

строится в центре города, где по умолчанию коэффициент ниже, а из-за высокой концентрации станций метро он может уменьшиться еще сильнее. Например, для проекта площадью 30 000 кв. м в ЦАО норматив по парковкам может быть 184 машиноместа, а для такого же по площади ЖК где-нибудь в Новой Москве – 375 машиномест.

Из-за того, что проекты утверждаются порой задолго до начала строительства, многие из них создавались еще по старым нормам. В результате даже в достаточно новых жилых комплексах количество машиномест не отвечает последним нормативам. Так, среди проектов, вышедших на рынок в 2016 году, только 15% соответствуют сегодняшним нормативам по парковкам.

В большинстве случаев в жилых комплексах паркинг возводится, чтобы обеспечить максимально комфортные условия жителям, для соответствия классности, а не для коммерческой выгоды застройщика. Согласно статистике аналитиков, доля жилых домов, имеющих подземный паркинг, не превышает 8-10%.

Подземный паркинг является непременным атрибутом жилых домов класса «Элит»: застройщики закладывают максимальное количество машиномест, так как их продажа позволяет во многом увеличить прибыль от объекта. Количество парковочных мест зависит от размера площадки и технических показателей, обычно застройщики придерживаются коэффициента 2,0-2,5 машиноместа на квартиру.

Поскольку квартиры в домах класса «Элит» приобретают состоятельные покупатели, машиноместа в таких комплексах выкупаются совместно с покупкой квартиры. Кроме того, для покупателей элитной недвижимости место в паркинге – еще один показатель высокого социального статуса. Новые дома бизнес-класса в центре и в престижных районах запада, северо-запада и юго-запада Москвы также возводятся со своими подземными парковками. На каждую квартиру в жилом комплексе класса «Бизнес» предусматривается 1,5-1,8 машиноместа. При этом в новостройках бизнес-класса машиноместа продаются дольше и проблематичнее. По большей части владельцы квартир в таких новостройках откладывают покупку до окончания ремонта или до момента полного заселения дома. Специалисты объясняют замедленные темпы продаж мест в паркингах новостроек бизнес-класса и отсутствием достаточной суммы на покупку, и необходимостью тратить на окончание ремонта в квартирах со свободной планировкой, и наличием огороженной охраняемой территории возле дома.

Стоимость машиноместа в первую очередь зависит от класса дома и от характеристик машиноместа: размера, удобства заезда, наличия услуг в виде мойки, шиномонтажа, уровня расположения. Если в паркинге несколько уровней, самые дорогие места будут распродаваться на высших, приближенных к первому этажу. Также существенный диапазон цен характерен для обычного и автоматизированного паркингов.

Специфика цен на паркинги такова, что их стоимость находится в прямой зависимости от стоимости близлежащей жилой недвижимости. По оценкам компании Welhome, стоимость машиномест в Москве в зависимости от класса жилья следующая:

- эконом-класс — от 500 тыс. до 1 млн. руб.
- бизнес-класс — от 1 до 3,5 млн. руб.
- элитный класс — от 3,5 до 5 млн. руб, иногда и выше.

Иногда машиноместа в паркингах при жилых объектах сдаются в аренду. По данным риэлторских компаний, разброс стоимости аренды машиноместа в подземной парковке составляет 5-15 тыс. руб./мес. в зависимости от местоположения жилого объекта и его уровня.

Наиболее высокие ставки аренды машиномест в подземных парковках жилых комплексов классов «Бизнес» и «Элит», стоимость аренды составляет здесь примерно 10 - 15 тыс. руб./мес. В более демократичных сегментах стоимость аренды машиноместа составляет 5 - 8 тыс. руб./мес.

При том, что рынок паркингов достаточно развит, необходимо отметить, что речь идет о парковочных пространствах небольших площадей – на один, реже на два автомобиля. Предложения о продаже парковок на несколько сот – несколько тысяч квадратных метров, включающих не только боксы, но и вспомогательные помещения, проезды для автомобилей, встречаются редко. В основном это продажи, связанные с реализацией городского имущества, или имущества обанкротившихся организаций.

#### *Спрос*

Малый спрос на машиноместа, особенно в массовом сегменте является одной из проблем рынка. При этом власти ужесточают требования по наличию мест в паркинге, но спрос на них гораздо меньше, чем на квартиры. Поэтому реализовать заложенный в проекте объем машиномест очень сложно, часто бывает, что все квартиры уже распроданы, а парковочные места – нет. Если к моменту ввода корпуса в эксплуатацию продано хотя бы 35-50% парковок, это уже хорошо. Даже если покупатель готов приобрести дополнительное помещение к квартире, чаще всего они выбирают кладовку – в 78-79% случаев, а на машиноместа приходится лишь 21-22% покупок.

Однако, зачастую люди не отказываются от покупки машиноместа в принципе, но откладывают этот вопрос на потом. Многие покупатели стараются вложить максимум средств в приобретение

квадратных метров и сделать выбор, например, в пользу небольшой двухкомнатной квартиры, чем покупать однокомнатную квартиру, но зато с парковкой. – Как показывает практика, люди к этому вопросу возвращаются позже, когда уже все вопросы с взаиморасчетами за жилье урегулированы, можно обратить внимание на другие вопросы. Как правило, машиноместа приобретаются уже после завершения ремонта в своих новых квартирах.

В жилых комплексах ГК «А101» люди более активно покупают машиноместа в подземных паркингах: практически пропорционально проданному объему квартир в доме. Спрос на наземный паркинг повышается ближе к срокам заселения. Около 40% машиномест в наземном паркинге продается уже после заселения квартир.

В дорогих сегментах наблюдается обратная ситуация. Если паркинг жилого комплекса предусматривает по одной личной автостоянке на квартиру, то к завершению строительства могут остаться нераспроданными не более 10% машиномест. И в течение года они также находят своего покупателя, поэтому никаких специальных мер девелоперы высоких сегментов жилья не предпринимают. Более того, соотношение парковок и квартир очень часто меньше одного к одному, поэтому в некоторых дорогостоящих ЖК возникает дефицит машиномест еще до завершения их строительства.

Чтобы стимулировать продажу парковочных мест в проектах массовых сегментов, девелоперы нередко формируют пакетные предложения (квартира + парковка) со скидкой, которые помогают реализовать излишек. Застройщики готовы предлагать очень весомые скидки – до 20%, только чтобы найти покупателя на парковочное место. Некоторые застройщики проводят такие акции, как «Купи квартиру – получи машиноместо. в подарок».

В результате анализа рынка специалистом-оценщиком выявлено несколько десятков объявлений о продаже гаражных боксов, сходных с объектами оценки по основным фактам ценообразования. Информация по некоторым их таких объявлений обобщена в таблице.

*Таблица №б.1. Выборка предложений по продаже гаражных боксов и машиномест в зданиях паркингов, сходных с объектами оценки по основным факторам ценообразования*

Описание	Цена предложения, руб.	Площадь гаража / машиноместа, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник инф.
г. Москва, Ижорский проезд дом 17А Продаю гаражные БОКСЫ в многоэтажном кирпичном гаражном комплексе "ГСК КОРОВИНО-2" Ижорский проезд дом 17 Второй этаж (самый сухой), размер 3.6 на 6.0 (22 м²), бетонные стены, металлические ворота, пропускная система, круглосуточная охрана. Мойка, шиномонтаж. Цена: 1 000 000 руб. за один бокс	1 000 000	22,0	45 454,55	1
г. Москва, Ижорский проезд 17 Бокс с ремонтом, находится на 2 этаже, 3 этажного комплекса. Ворота с отдельной калиткой. Пол бетон, покрыт линолеум. Пожарная сигнализация. На территории комплекса есть автосервис, мойка, шиномонтаж.	900 000	18,0	50 000,00	2
Москва, Ижорский проезд, 17а Бокс 19м2 в многоуровневой стоянке. Широкий и просторный, а главное - высокий (275-300 см). Верхний уровень, крыша покрыта дополнительным листом, потолок защит вагонкой, проложено хорошее освещение, пол из керамогранита серый, есть откидной стол, полки, на входе размещена стеллажная рама с макс нагрузкой 2400кг, можно вывесить двигатель и т.д.	1 050 000	19,0	55 263,16	3
Продам гаражный бокс 18.5 м² в ГСК Лианозово на 4 этаже по адресу Алтуфьевское шоссе, 79д, в пешей доступности от метро Бибирево и Алтуфьево, круглосуточная охрана, въезд/выезд по пропуску, отапливаемый, система вентиляционного удаления отработавших газов, система автоматического пожаротушения, на каждом этаже два санузла, лифт, система видеонаблюдения, мойка. Собственник. Возможен торг.	970 000	18,5	52 432,43	4
Г. Москва, Клязьминская улица, 1к1 Продам отапливаемый гараж, если купите быстро, сделаю хорошую скидку!	800 000	17,0	47 058,82	5
Г. Москва, ул Клязьминская Продам гараж на третьем этаже шестизэтажного гаражного кооператива. Круглосуточная охрана, свет, тепло. В собственности с 2005 года. Один собственник.	900 000	17,0	52 941,18	6



Описание	Цена предложения, руб.	Площадь гаража / машиноместа, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник инф.
Г. Москва, ул. Смольная, 46 Левобережный Северного округа (САО) г. Москвы ГСК "ВОЛГА". Продается машиноместо на четвертом этаже в многоуровневом кирпичном теплом паркинге. Машиноместо с воротами. Площадь 20,6 м2. Охраняется круглосуточно, пропускная система, автоматические ворота. В паркинге есть ремонтные ямы на 3 автомашины, шиномонтаж, автосервис, с/у на этаже. Для собственников ГСК предоставляется мойка самообслуживания и ремонтные зоны бесплатно. Минимальные взносы на содержание. Полная стоимость в договоре.	950 000	20,6	46 116,50	7
Продам машиноместо в ГСК "Лианозово", Алтуфьевское ш., д.79д. Площадь 18 кв.м. (6х3), Круглогодичное отопление, канализация, охрана, видеонаблюдение, пропускная система. въезд по пандусу. На территории ГСК мойка, сервис, шиномонтаж. Собственник, все документы готовы к сделке.	999 000	18,0	55 500,00	8
Продам отдельный гаражный бокс площадью 16,4 кв.м в "ГСК Волга -51" по адресу Смольная улица 46. Бокс подземный, расположен на цокольном этаже. Круглосуточная охрана, въезд по пропускам, автоматические ворота, собственная бесплатная мойка и сервисная яма на территории. Бокс в собственности с 2010 года. Продам или рассмотрю вариант обмена на гараж в районе Флотской улицы.	950 000	16,4	57 926,83	9
Г. Москва, ул. Зеленоградская, 15 Продается уютный гараж 15,5 м. кв. в строго охраняемом кирпичном комплексе. Въезд - пропускной режим, круглосуточная охрана. Металлические ворота, стеллажи, освещение, электричество. В гаражном комплексе так же расположены: -автосервис, -шиномонтаж, -автомойка	980 000	15,0	65 333,33	10
Г. Москва, Абрамцевская улица, 30 Машиноместо в многоуровневом паркинге. Собственник. 4 этаж. Охрана. Пропускная система. Оперативный показ.	1 000 000	16,0	62 500,00	11
Г. Москва, ул Клязьминская, 1 Продаю теплый (зимой +10гр.) гараж в железобетонном комплексе срочно. Четвертый этаж. Подробности по телефону.	900 000	18,0	50 000,00	12
Г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 79д 4-й этаж, удобное расположение для заезда Видеонаблюдение, круглосуточная охрана, шиномонтаж, мойка, автосервис	1 100 000	21,0	52 380,95	13
Продается гараж в гаражном комплексе "Автодом" 15,9 кв.м. ,по адресу: Абрамцевская ул., д. 30, стр.2.	800 000	15,9	50 314,47	14
Г. Москва, ул. Зеленоградская, 15 Закрытый (огороженный) гараж-бокс 15,4кв.м., на 1-ом этаже, многоэтажного, гаражного комплекса. Гараж-бокс - ширина 2,7м., длина 5,7м. задняя стена кирпич, боковые стены из лёгких бетонных панелей, ворота сетка, есть освещение. В гаражном комплексе - освещение, Охрана, видеонаблюдение, пропускная система въезда и выезда, мойка, автосервис, автомагазин, кафе. Гараж-бокс удобно расположен на этаже (в не проездной зоне), вас не беспокоят поднимающиеся и спускающиеся авто.	790 000	15,5	50 967,74	15
Г. Москва. ул. Беломорская, 21. 5-этажный гаражный комплекс 2002 года. В собственности с 2004 года. Гараж 19 кв.м. на 2м этаже. Метро "Беломорская" в 2х минутах пешком. С трех сторон обшит металлом, сварной стеллаж 2.5 метра в задней части гаража две розетки, широкие ворота, сейфовый замок, две проушины для дополнительных навесных замков. Подходит для комфортного заезда и хранения любого автомобиля размером до самого большого внедорожника ( типа GL и подобных ). Разумный торг.	1 099 999	19	57 894,68	16
Продается гараж в гаражном комплексе ГСК Грот, Москва, Керамический проезд, д. 57, корп.3, стр.1. Площадь бокса 21 кв.м., имеется подвал площадью 5 кв.м. Гараж внутри (отделка вагонкой). Двухсторонние ворота, имеется шкаф. Рядом мойка и шиномонтаж. Территория охраняется, въезд с пульта и по пропускам. Электричество, вода, пожарная сигнализация и видеонаблюдение.	1 000 000	21	47 619,05	17

Источники информации к таблице №6.1:

- 1) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_22\\_m\\_220741193](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_220741193)
- 2) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_18\\_m\\_1067236865](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1067236865)
- 3) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_912124472](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_912124472)
- 4) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_18\\_m\\_1387149065](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1387149065)
- 5) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_17\\_m\\_1325986638](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_1325986638)
- 6) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_17\\_m\\_907381559](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_907381559)
- 7) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_20\\_m\\_1396183630](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1396183630)
- 8) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_18\\_m\\_915082972](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_915082972)
- 9) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_16\\_m\\_1035754023](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_1035754023)
- 10) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_15\\_m\\_914310907](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_914310907)
- 11) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_16\\_m\\_1272291154](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1272291154)
- 12) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_18\\_m\\_1264919895](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1264919895)
- 13) <https://www.cian.ru/sale/commercial/195540482/>
- 14) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_16\\_m\\_1329460348](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_1329460348)
- 15) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_16\\_m\\_974265749](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_974265749)
- 16) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_19\\_m\\_1006408563](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_1006408563)
- 17) [https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_21\\_m\\_1470046718](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_1470046718)

Анализ данных и похожих предложений позволяет выявить следующие закономерности:

- основной фактор ценообразования для гаражей-боксов – местоположение в аспекте стоимости ближайшей жилой застройки;
- удельные стоимости капитальных боксов практически не отличаются от стоимостей машиномест (при расположении и тех и других в паркингах и прочих равных условиях), отделенных друг от друга легкими конструкциями (сэндвич-панели, сетка и т.п.);
- эффект масштаба действует классическим образом: 1 кв.м меньшего бокса стоит больше, чем 1 кв.м большего бокса;
- часть продаваемых боксов выставлены по завышенной цене (так называемые «ценовые выбросы»), такие значения не могут использоваться в качестве исходной информации для оценки;
- значимым фактором стоимости является наличие в составе паркинга сервисной инфраструктуры для авто (СТО, шиномонтаж, мойка).

После проведения анализа рынка, исходя из параметров недвижимости, подлежащей оценке, характерных скидок на торг, специалист-оценщик на данном этапе работы делает предварительные выводы: *стоимость гаражей на дату оценки 12 ноября 2018 года лежит в диапазоне 45 000 – 55 000 руб. за 1 кв.м площади бокса, или 750 000 – 1 100 000 рублей в каждый гараж-бокс в зависимости от его размера.*

#### Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи предлагается следующая градация ликвидности имущества.

Таблица №6.2. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

Следует отметить, что ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество. В результате консультаций с сотрудниками риэлторских фирм выяснилось, что с началом кризисных явлений в конце 2014 года наблюдается падение спроса инвесторов на изучаемые сегменты рынка. Гаражи – не являются средством первой необходимости. Срок экспозиции объектов, подобных оцениваемым, составляет 6-9 месяцев.

Потенциальными покупателями объекта оценки могут выступать физические и юридические лица.

### **Вывод:**

Таким образом, ликвидность оцениваемой недвижимости в сложившихся экономических условиях характеризуется как **ниже средней**.

## **7. Описание процесса оценки в части применения затратного, сравнительного и доходного подходов**

### **Основные термины и определения**

Следуя требованиям Федеральных стандартов оценки, в целях понимания пользователем Отчёта логики процесса оценки при установлении стоимости, специалист-оценщик считает необходимым дать ряд общих определений.

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

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

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО №01, 02, 03), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299 соответственно, представляются еще 3 вида стоимости, которые в зависимости от ситуации могут определяться специалистом-оценщиком:

- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Подходы к оценке:

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними или ценах предложений;

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена сделки или предложения которого при сходных условиях известна и адекватна.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

## Последовательность проведения оценки

Процесс оценки включает в себя выполнение следующих работ:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта, проведение интервью и переговоров со специалистами в области недвижимости;
2. Расчёт стоимости объектов оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов;
3. Определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
4. Составление и написание Отчета об оценке.

## Анализ наиболее эффективного использования

Определение наиболее эффективного использования (НЭИ) базируется на четырех критериях:

- ✓ физическая возможность возведения сооружения на рассматриваемом земельном участке или физическая возможность использования объекта;
- ✓ допустимость с точки зрения законодательства;
- ✓ финансовая целесообразность (объект должен обеспечить чистый доход собственнику);
- ✓ максимальная продуктивность (кроме получения чистого дохода, наилучшее использование подразумевает максимизацию чистого дохода, либо достижение максимальной стоимости самого объекта).

На практике при оценке недвижимости анализ НЭИ проводится в два этапа:

- определение НЭИ земельного участка под объектами оценки как условно свободного;
- определение НЭИ того же участка как застроенного.

При такой методике в оценочной практике специалисты обычно проводят анализ потенциального НЭИ путем сопоставления основных критериев (местоположение, транспортная доступность, характерный тип окружающей недвижимости, инженерная инфраструктура, экологическая обстановка, особенности улучшений, их состояние, необходимость осуществления реконструкции и снова и др.). Эти критерии влияют на возможность использования улучшений, исходя из их функциональной принадлежности: административное (офисное), торговое (по оказанию услуг населению), производственное, складское, жилое. Критерии оцениваются по балльным шкалам, максимальное число баллов соответствует искомому варианту НЭИ.

В данной ситуации специалист-оценщик считает возможным не применять подобную методiku в виду специфичности оцениваемых объектов. Боксы находятся в здании паркинга среди множества аналогичных помещений. Конструктивы здания не позволят произвести перепланировку для использования объектов по иному назначению, без нанесения ущерба, соразмерного со стоимостью самих помещений. Кроме того, сама перспектива перевода помещений в иное назначение – жилое, торговое, офисное – не только экономически бессмысленна, но и юридически невозможна. Объекты оценки в связи со сложившимся порядком эксплуатации, конструктивными решениями и окружением востребованы только для использования по прямому назначению. Таким образом НЭИ объектов оценки совпадает с текущим вариантом использования – в качестве гаражей в составе паркинга легковых автомобилей и земли соответствующего назначения (для размещения гаражей и автостоянок).

## Определение стоимости объектов оценки затратным подходом (мотивированный отказ)

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, здания или встроенного помещения. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частями которых являются оцениваемые нежилые помещения, оценщик не располагает. Техническая документация для определения параметров помещений – строительных объемов и пр., Заказчиком не предоставлена.

Затратный подход часто используется при оценке отдельно стоящих зданий или больших помещений, составляющих значительную часть здания. Подход особенно актуален при оценке специфических, уникальных объектов, для которых отсутствует либо сильно ограничен рынок. При оценке же небольших помещений подход применяется редко. В данном случае, расчёт по «типовым» сметам, СНиПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади оцениваемых помещений приведёт к большой погрешности при вычислениях. Также большая погрешность накапливается при применении

индексов перехода от базовых справочных цен на строительную продукцию (прошлых лет) к текущему моменту времени.

В связи с этим, оценщик счёл целесообразным исключить из расчетов стоимости объектов затратный подход.

### **Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Поэтому при сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что 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.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

На момент проведения оценки на рынке продажи гаражей и машиномест в составе наземных многоэтажных паркингов города Москвы, для оцениваемых объектов имелся ряд похожих гаражей-боксов или машиномест, сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектами оценки. Оценщиком было найдено достаточное количество объектов-аналогов.

Ранее при анализе рынка данного сегмента недвижимости указывались следующие его особенности. Стоимость машиномест, отделенных друг от друга легкими ограждающими конструкциями практически не отличается от стоимости гаражей-боксов с перегородками большей капитальности (кирпич или железобетон).

Другой момент связан с действием эффекта масштаба – 1 кв.м небольшого гаража стоит при прочих равных условиях больше 1 кв.м большего по площади гаража. Диапазон площадей объектов оценки: 17,5 – 22,3 кв.м. В целях нейтрализации эффекта масштаба оцениваемые объекты были разбиты на две группы. Первая группа представлена лишь одним гаражом площадью 17,5 кв.м (№205). Во вторую группу вошли гаражи площадью 20,4 – 22,3 кв.м (№№213, 222, 239, 240, 300, 307, 311, 331, 385).

Для каждой из двух групп были подобраны аналоги, максимально близкие по площади и прочим стоимостным параметрам. Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчётные таблицы, которые приведены ниже. В качестве элементов сравнения выбраны обязательные в оценочной практике параметры и прочие значимые ценообразующие факторы.

Таблица №7.1. Расчет стоимости гаража первой группы

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Гараж-бокс	Гараж-бокс	Гараж-бокс	Гараж-бокс	Гараж-бокс	Гараж-бокс
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashi/nomesta/garazh_18_m/1067236865">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashi/nomesta/garazh_18_m/1067236865</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashi/nomesta/garazh_18_m/1387149065">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashi/nomesta/garazh_18_m/1387149065</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashi/nomesta/garazh_17_m/907381559">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashi/nomesta/garazh_17_m/907381559</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashi/nomesta/garazh_16_m/1329460348">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashi/nomesta/garazh_16_m/1329460348</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashi/nomesta/garazh_91212/4472">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashi/nomesta/garazh_91212/4472</a>
Контакты		8 903 725-48-46 Павел	8 909 160-00-81 Алексей	8 915 200-50-23 Андрей	8 985 764-68-43 Ксения	8 916 571-15-67 Юрий
<b>Цена предложения, руб.</b>		<b>900 000,00</b>	<b>970 000,00</b>	<b>900 000,00</b>	<b>800 000,00</b>	<b>1 050 000,00</b>
Площадь общая, кв.м	17,5	18,00	18,00	17,00	15,90	19,00
<b>Цена за 1 кв.м общей площади, руб.</b>		<b>50 000,00</b>	<b>53 888,89</b>	<b>52 941,18</b>	<b>50 314,47</b>	<b>55 263,16</b>
Вид сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
Корректировка,%		-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная стоимость, руб.		47 750,00	51 463,89	50 558,83	48 050,32	52 776,32
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка,%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		47 750,00	51 463,89	50 558,83	48 050,32	52 776,32
Дата заключения сделки / предоставления информации	Ноябрь 2018 года	Октябрь 2018 года	Ноябрь 2018 года	Ноябрь 2018 года	Октябрь 2018 года	Октябрь 2018 года
Корректировка,%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		47 750,00	51 463,89	50 558,83	48 050,32	52 776,32
Местоположение	г. Москва, проезд Ижорский, д. 17	г. Москва, проезд Ижорский, д. 17	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 79Д, ГСК "Лянозово"	г. Москва, ул. Клязьминская	г. Москва, ул. Абрамцевская, д. 30, стр.2, ГКС "Автодом"	г. Москва, проезд Ижорский, д. 17а
Корректировка,%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		47 750,00	51 463,89	50 558,83	48 050,32	52 776,32
Общая площадь, кв.м	17,5 - 17,7	18,00	18,00	17,00	15,90	19,00
Корректировка,%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		47 750,00	51 463,89	50 558,83	48 050,32	52 776,32
Состояние помещения	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Корректировка,%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		47 750,00	51 463,89	50 558,83	48 050,32	52 776,32
Наличие охраны	Охрана	Охрана	Охрана	Охрана	Охрана	Охрана
Корректировка,%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		47 750,00	51 463,89	50 558,83	48 050,32	52 776,32
Дополнительные улучшения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Стеллажная рама (с подъемником)
Корректировка,%		0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>47 750,00</b>	<b>51 463,89</b>	<b>50 558,83</b>	<b>48 050,32</b>	<b>49 609,74</b>
<b>Среднеарифметическая стоимость скорректированных цен аналогов, руб.</b>						<b>49 486,56</b>

Таблица №7.2. Расчет стоимости гаражей второй группы

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Гараж-бокс	Гараж-бокс	Гараж-бокс	Машиноместо	Гараж-бокс	Гараж-бокс
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_220741193">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_220741193</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1396183630">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1396183630</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195540482/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195540482/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_1470046718">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_1470046718</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_912124472">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_912124472</a>
Контакты		8 985 066-58-26 Александр	8 985 498-14-27 Людмила Тихунова	8 925 502-62-57	8 929 633-39-00 Владимир	8 916 571-15-67 Юрий
<b>Цена предложения, руб.</b>		<b>1 000 000,00</b>	<b>950 000,00</b>	<b>1 100 000,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>1 050 000,00</b>
Площадь общая, кв.м	20,4 – 22,3	22,00	20,60	21,00	21,00	19,00
<b>Цена за 1 кв.м общей площади, руб.</b>		<b>45 454,55</b>	<b>46 116,50</b>	<b>52 380,95</b>	<b>47 619,05</b>	<b>55 263,16</b>
Вид сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
Корректировка, %		-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная стоимость, руб.		43 409,10	44 041,26	50 023,81	45 476,19	52 776,32
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная стоимость, руб.		43 409,10	44 041,26	50 023,81	45 476,19	52 776,32
Дата заключения сделки / предоставления информации	Ноябрь 2018 года	Ноябрь 2018 года	Ноябрь 2018 года	Октябрь 2018 года	Ноябрь 2018 года	Октябрь 2018 года
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		43 409,10	44 041,26	50 023,81	45 476,19	52 776,32
Местоположение	г. Москва, проезд Ижорский, д. 17	г. Москва, проезд Ижорский, д. 17а	г. Москва, ул. Смольная, д. 46, ГСК "Волга"	г. Москва, ул. Алтуфьевское шоссе, 79Д, ГСК Лианозово"	г. Москва, Керамический проезд, 57к3с1	г. Москва, проезд Ижорский, д. 17а
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		43 409,10	44 041,26	50 023,81	45 476,19	52 776,32
Общая площадь, кв.м	19,9 - 22,2	22,00	20,60	21,00	21,00	19,00
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		43 409,10	44 041,26	50 023,81	45 476,19	52 776,32
Состояние помещения	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		43 409,10	44 041,26	50 023,81	45 476,19	52 776,32
Наличие охраны	Охрана	Охрана	Охрана	Охрана	Охрана	Охрана
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		43 409,10	44 041,26	50 023,81	45 476,19	52 776,32
Дополнительные улучшения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Стеллажная рама (с подъемником)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>43 409,10</b>	<b>44 041,26</b>	<b>50 023,81</b>	<b>45 476,19</b>	<b>49 609,74</b>
<b>Среднеарифметическая стоимость скорректированных цен аналогов, руб.</b>						<b>46 512,02</b>

## **Описание корректировок**

### **Поправка на цену предложения**

Поскольку 1-5 аналоги – это цены предложений, проводится корректировка. В качестве исходной информации для поправки на уторговывание, оценщик опирался на скидку, характерную для жилья, а именно квартир. Такой подход оправдан с той точки зрения, что стоимостные закономерности и экономические категории (такие как спрос, предложение) для гаражей и парковочных мест находятся в тесной зависимости от закономерностей, характерных для ближайшей жилой недвижимости. Величина скидки на цены квартир принята по данным [«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки: под ред. Лейфера. Нижний Новгород, 2018, стр. 265]. Данная величина находится для массового современного жилья в диапазоне «4,2%-4,9%», средняя величина – 4,5%. Применялась скидка в размере среднего значения.

### **Условия сделки**

Все предложения о продаже являются рыночными (объекты продаются на свободном, открытом рынке, без каких-либо ограничений). Объекты оценки также рассматриваются с точки зрения продажи на свободном открытом рынке, без учета каких-либо ограничений (обременений). В связи с этим, необходимость корректировки отсутствует.

### **Дата заключения сделки / предложения**

В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложений и сделок с течением времени. Поэтому иногда необходимо вводить корректировки на дату. В данном случае все гаражи-аналоги предлагаются к продаже в периоды, близкие к дате оценки. Корректировка не вносилась.

### **Местоположение/ Привлекательность района местоположения**

Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости помещений. Все выбранные аналоги расположены в одном районе с объектами оценки, либо в районах, сопоставимых по коммерческой привлекательности. Корректировка не вносится.

### **Общая площадь**

В данном случае для каждой из двух групп оцениваемых боксов была подобрана своя группа аналогов, внутри каждой группы аналоги близки с объектами оценки по площади. В применении корректировок нет необходимости.

### **Состояние помещений**

Все гаражи-аналоги, как и объекты оценки – помещения в нормальном физическом состоянии, находятся в зданиях также без существенного физического износа. Корректировки не применялись.

### **Дополнительные улучшения**

Аналог 5 имеет улучшение в виде стеллажной рамы с подъемником, что дает собственнику дополнительные возможности. Поправка на данное улучшение вносилась по рекомендации, касающейся наличия / отсутствия грузоподъемных механизмов (ГПМ) [Лейфер Л.А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2018, стр. 215]. Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ к удельной цене таких же объектов с ГПМ составляет в расширенном интервале 0,84 – 0,94. Гараж не является промышленно-складским объектом в широком понимании этого термина, по мнению оценщика, наличие подъемника имеет минимальное влияние на стоимость. В отношении аналога 5 вводилась корректировка в размере минимального из рекомендуемых значений, т.е. 0,94, что в виде процентной поправки соответствует «-6%».

### **Наличие охраны**

Расположение гаража на территории охраняемого здания паркинга повышает привлекательность объекта. В данном случае для оцениваемых боксов и всех аналогов характерно наличие охраны, корректировки не вносились.

Итоговое значение рыночной стоимости по сравнительному подходу рассчитано методом среднего арифметического. Таким образом, рыночная стоимость прав собственности на гаражи-боксы с использованием сравнительного подхода, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 12 ноября 2018 года составляет:

**9 552 000 (Девять миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей,  
в том числе:**



№ п/п	Номер гаража-бокса	Площадь гаража-бокса	Стоимость 1 кв.м, рублей	Рыночная стоимость сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость сравнительным подходом (округленно), рублей
1	205	17,5	49 486,56	866 014,80	866 000
2	213	22,3	46 512,02	1 037 218,05	1 037 000
3	222	20,4	46 512,02	948 845,21	949 000
4	239	20,5	46 512,02	953 496,41	953 000
5	240	20,5	46 512,02	953 496,41	953 000
6	300	20,6	46 512,02	958 147,61	958 000
7	307	20,5	46 512,02	953 496,41	953 000
8	311	20,4	46 512,02	948 845,21	949 000
9	331	20,5	46 512,02	953 496,41	953 000
10	385	21,1	46 512,02	981 403,62	981 000

### Определение стоимости объектов оценки доходным подходом (мотивированный отказ)

В основу техники доходного подхода к оценке недвижимости положено предположение, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход от владения недвижимостью. Процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости называется капитализацией доходов.

Существуют два метода капитализации дохода, основывающихся на различных измерителях ожидаемого возврата капитала:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи.

Метод капитализации по норме отдачи учитывает любые изменения дохода и стоимости собственности за период владения.

В общем случае метод может быть реализован путем дисконтирования каждого будущего денежного потока по соответствующей ставке дисконтирования.

Процесс расчета настоящей стоимости заключается в дисконтировании каждого денежного потока соответствующей ему нормой дисконтирования и последовательном сложении всех полученных значений настоящей стоимости:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M \frac{1}{(1+i)^n}, \quad (7.1), \text{ где}$$

$PV$  – текущая стоимость;  $C_t$  – денежный поток;  $i_t$  – ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;  $M$  – стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

Для применения анализа дисконтирования денежных потоков необходимо иметь следующие исходные данные: прогнозные величины денежных потоков; срок проекта; ставку дисконтирования; прогнозируемую величину реверсии (стоимость, по которой собственность будет продана в конце срока проекта).

Метод прямой капитализации пересчитывает величину годового дохода в показатель стоимости собственности, при этом стоимость определяется либо путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на подходящий коэффициент дохода.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I : R \quad (7.2), \text{ где}$$

$V$  – стоимость оцениваемого интереса;  $I$  – доход, приходящийся на оцениваемый интерес;

$R$  – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

В условиях финансового кризиса, а также неопределенной ситуации на рынке недвижимости, прогнозировать на несколько лет вперед изменение денежного потока представляется очень затруднительным. Ни один эксперт не дает достоверного прогноза об изменении уровня аренды,

операционных расходов и т. д. Поэтому метод капитализации по норме отдачи, в основе которого лежит прогнозирование и дисконтирование, с большой долей вероятности даст необоснованный результат.

В таких условиях предпочтительнее выглядит метод прямой капитализации, но и его применение также связано с определенными трудностями. Данный метод предполагает нахождение величины чистого годового дохода, приносимого недвижимостью и ставки капитализации.

Информация для определения доходно-расходных показателей крайне многообразна и противоречива и содержит в себе такие параметры, как налоги, коммунальные платежи, нормы отчислений на ремонт, процент «недозагрузки» и другие. Определение ставки капитализации также связано с трудностями. На рынке нет достаточного количества объектов из изучаемого сегмента, одновременно предлагаемых и к продаже, и к аренде. А поиск таких объектов из других районов Москвы и смежных сегментов рынка – очень спорен. Определение ставки методом кумулятивного построения предполагает использование величин рисков вложений в недвижимость и управления ей, которые, как уже описывалось выше, очень спорны.

Главным же аргументом отказа от доходного подхода является тот факт, что гаражные боксы не являются ярко доходным сегментом – простые расчеты показывают, что срок окупаемости при сдаче в аренду составит 12-15 лет. Это очень низкая доходность, «золотое» правило риэлтора гласит, что не стоит вкладываться в недвижимость, срок окупаемости которой превышает 100 месяцев (около 8,5 лет). Боксы сдаются в аренду либо организациями, либо физическими лицами, не использующими их временно для собственных нужд, случаи же приобретения боксов именно с целью последующего арендного бизнеса пока редки.

Учитывая приведенные доводы, оценщик счёл разумным отказаться от использования доходного подхода в рамках данного Отчёта.

## 8. Согласование результатов

### Определение величины итоговой рыночной стоимости объектов оценки

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов, специалист-оценщик пришёл к следующим выводам:

*Затратный подход* заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо рынок слабо развит. В основном применяется при оценке отдельно стоящих зданий, при определении стоимости встроенных помещений используется редко. В настоящем Отчёте затратный подход не применялся по причинам, изложенным в соответствующем разделе.

*Сравнительный подход* задает диапазон вероятной стоимости и является наиболее объективным для типовых объектов недвижимости, для которых существует развитый рынок продаж. Подход применялся в данном Отчёте.

*Доходный подход* даёт хорошие результаты при оценке объектов с ярко выраженной доходной составляющей, в том случае, если есть достоверные данные о доходно-расходных показателях объекта в настоящем и будущем. Данный подход не применялся по причинам, изложенным выше.

Так как оценщик для всех объектов оценки исключил из использования два из трёх теоретически возможных подходов к оценке, то процедура согласования, как таковая, не проводилась; и вес сравнительного подхода принят за 1.

### Заключение о величине итоговой рыночной стоимости объектов оценки

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением различных методик в подходах оценки, можно сделать следующее заключение:

***рыночная стоимость объектов: гаражи-боксы в количестве 10 шт., расположенные в составе нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:09:0002013:1096 и 77:09:0002013:5761, этаж №1, этаж №2, этаж №3, по адресу: г. Москва, проезд Ижорский, д. 17 на дату оценки 12 ноября 2018 года составляет:***

**9 552 000 (Девять миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей без НДС<sup>5</sup>,  
в том числе:**

<sup>5</sup> Не признаются объектами налогообложения согласно п.15 ст. 146 Налогового Кодекса РФ

№ п/п	Номер гаража-бокса	Площадь гаража-бокса	Рыночная стоимость, рублей
1	205	17,5	866 000
2	213	22,3	1 037 000
3	222	20,4	949 000
4	239	20,5	953 000
5	240	20,5	953 000
6	300	20,6	958 000
7	307	20,5	953 000
8	311	20,4	949 000
9	331	20,5	953 000
10	385	21,1	981 000

С уважением,  
 Специалист-оценщик ООО «Верт-Инфо»



/А. П. Педан/

## Перечень приложения

Ниже в приложении представлены материалы в следующей последовательности:

- Документы на объект оценки
- Страховой полис гражданской ответственности Оценщика и образовательные документы специалиста-оценщика.
- Иные документы и материалы, прилагаемые Оценщиком к отчету

## Приложение

### ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Помещение		
Лист № _____	Раздела I: _____	Всего разделов: _____
15.11.2017 № 99/2017/36720229		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:09:0002013:5761

Номер кадастрового квартала:	77:09:0002013
Дата присвоения кадастрового номера:	2014-02-17
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-09/014/2013-373
Адрес:	г. Москва, проезд Ижорский, д. 17
Площадь:	1329
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	58585815.27

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
_____	_____
_____	подпись

М.П.

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
15.11.2017 № 99/2017/36720229		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:09:0002013:5761

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002013:1016
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
15.11.2017 № 99/2017/36720229	Всего листов выписки: <u>    </u>
Кадастровый номер: <b>77:09:0002013:5761</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Номер помещения: этаж 1, помещение I - гаражи-боксы 232, 238, 239, 243, 245, 249, с 251 по 253, 256, 258, 262, 264, 266; помещение III - гаражи-боксы 191, 192, с 201 по 210, 213, 214, с 220 по 222, с 224 по 227, 230; этаж 2, помещение IV - гаражи-боксы 267, 270, 272, с 274 по 277, 279, 280, 288, 296, 298, с 300 по 303, с 305 по 307, 317, 325, 326, с 328 по 332; этаж 3, помещение V - гаражи-боксы 379, 380, 382, 386, 387
Получатель выписки:	Харитонов Михаил Владимирович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

Помещение		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	(вид объекта недвижимости)	
Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.11.2017 № 99/2017/36720229		
Кадастровый номер: <u>77:09:0002013:5761</u>		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЛЮКС Р.О.СТРОЙ", ИНН: 7743007714	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-09/014/2013-373 от 17.07.2013	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.



**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u>    </u>
15.11.2017 № 99/2017/36720132	
Кадастровый номер: <u>77:09:0002013:1096</u>	

Номер кадастрового квартала:	77:09:0002013
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-05-27
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, Ижорский пр., д. 17
Площадь:	2226.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	98154383.96

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
15.11.2017 № 99/2017/36720132	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:09:0002013:1096

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002013:1016
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

<b>Помещение</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
15.11.2017 № 99/2017/36720132		
Кадастровый номер: <b>77:09:0002013:1096</b>		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Харитонов Михаил Владимирович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>15.11.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.11.2017 № 99/2017/36720132			
Кадастровый номер: <u>77:09:0002013:1096</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "ЛЮКС Р.О.СТРОЙ", ИНН: 7743007714		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-09/059/2011-553 от 31.01.2012		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Ипотека, 1) Доля в праве 9/10 на нежилые помещения площадью: 2298, 1 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, пр.Ижорский, д.17 2) Права аренды земельного участка - г.МОСКВА, ИЖОРСКИЙ ПР. влад.17, кад.№ 77:09:0002013:102, общая площадь 3601 кв. м 3) г.Москва, пр.Ижорский, д.17, усл.№ 77-77-09/060/2010-082, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 6317, 9 кв. м		
дата государственной регистрации:	31.01.2012		
номер государственной регистрации:	77-77-18/031/2011-684		
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.06.2015		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Акционерный банк "Пушкино", ИНН: 5038013431		
3. основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 06.05.2011 №01/12-09-59-И1, дата регистрации 27.07.2011, №77-77-18/031/2011-684; Дополнительное соглашение №1 к Договору ипотеки (залога недвижимости) №01/12-09-59-И1 от 06.05.2011 г. от 26.07.2011		

		Дополнительное соглашение №1 к Договору ипотеки (залога недвижимости) №01/12-09-59-ИП от 06.05.2011г. от 26.07.2011
	вид:	Ипотека, Нежилые помещения площадью: 6317, 9 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, пр.Ижорский, д.17
	дата государственной регистрации:	31.01.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-12/003/2011-106
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченных ипотекой, - до 30.06.2014
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Акционерный банк "Пушкино", ИНН: 5038013431
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залога недвижимости) № 01/12-09-09-31 от 01.02.2011, зарегистрированный в ЕГРП за № 77-77-12/003/2011-106 с Дополнительным соглашением № 1 от 18.03.2011; Кредитный договор № 01/12-09-09 от 01.02.2011 с Дополнительным соглашением № 1 от 18.03.2011
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии посту ливших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация права собственности (перехода права) 30.08.2017 10:32, запись №77/009/211/2017-605.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>9</u>	Всего листов раздела <u>9</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
15.11.2017 № 99/2017/36720132			
Кадастровый номер: <u>77:09:0002013:1096</u>			
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Ипотека
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Ипотека
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА  
для эксплуатации объектов капитального строительства**

№ М - 09 - 034931

(Номер договора)

16 09 2010

(Число) (Месяц) (Год)

77:09:0002013:102

(Кадастровый №)

09-01-14728

(Условный №)



г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северном административном округе города Москвы Коор Юлии Аугустовны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 26 апреля 2010 г. № 33-И-1044/10, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «ЛЮКС Р.О. СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Ремизова Вадима Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 28 июня 2010 г. N 1183-09 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор с множественностью лиц на Стороне Арендатора о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **3 601 (три тысячи шестьсот один) кв.м**, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:09:0002013:102, имеющий адресный ориентир: город Москва, Ижорский проезд, вл.17, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Арендатору 1 – для целей эксплуатации многоэтажного гаража-стоянки в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

1.2. Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная п.1.1 цель предоставления Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется Сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение и условиями настоящего Договора и могут быть изменены в отношении каждого Арендатора в порядке, установленном п.8.1 настоящего договора.

1.4. Арендаторы выражают согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком-казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На участке расположено:  
- трехэтажное нежилое здание.

## **2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключен **сроком до 03 декабря 2058 года.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглаше-



ния о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, на-

чиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Уведомление может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### **Арендаторам:**

4.1. Использовать земельный участок в соответствии с целью предоставления.

4.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.3. Арендатор обязан уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды земельного участка.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.5. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на земельный участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

### **Арендаторы имеют право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

### **Арендаторы обязаны:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил

настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. После присвоения учетного номера Договору и/или дополнительным соглашениям к нему в Департаменте земельных ресурсов города Москвы Арендатор обязан представить Арендодателю комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора.

5.11: Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### **Арендодатель имеет право:**

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

#### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## **7. САНКЦИИ**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использо-

вания Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникающие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – Кадастровый паспорт земельного участка (копия)
- 2 – Расчет арендной платы
- 3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР 1
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЮКС Р.О. СТРОЙ»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО.16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 107066, г.Москва, ул.Ольховская, д.47, стр.2
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 121170, г.Москва, ул.1812 года, д.3
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7743007714/770801001 ОКПО 52819152
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810038260012690
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в ОАО Сбербанк России, Киевское ОСБ № 5278, г.Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Телефон 8-499-156-08-00 – ТУ САО	Телефон 8-499-148-87-77

### 12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Территориального  
управления Департамента зе-  
мельных ресурсов города Москвы  
в Северном административном  
округе города Москвы

\_\_\_\_\_ Ю.А.Кооп  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.



От Арендатора 1:

Генеральный директор общества  
с ограниченной ответственностью  
«ЛЮКС Р.О. СТРОЙ»

\_\_\_\_\_ В.В.Ремизов  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 "27" ноября 2009г № 77/501/09-87607

В.1

1	Кадастровый номер 77:09:0002013:102	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

4	Общие сведения	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007
---	----------------	---	---

Предыдущие номера: \_\_\_\_\_  
 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  
 Почтовый адрес ориентира: г Москва, проезд Ижорский, вл 17

8	Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения				
8.2	Земли населенных пунктов					
8.2	Земли населенных пунктов					

9 Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)

10 Фактическое использование /характеристика деятельности/:

11	Площадь: 3601 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 24586367.65	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 6827.65	14	Система координат: СК кадастрового округа
----	---------------------	----	---	----	--	----	---

15 Сведения о правах: \_\_\_\_\_

16 Особые отметки: Кадастровый номер 77:09:0002013:102 равнозначен кадастровому номеру 77:09:02013:102

17 \_\_\_\_\_

18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: _____
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____

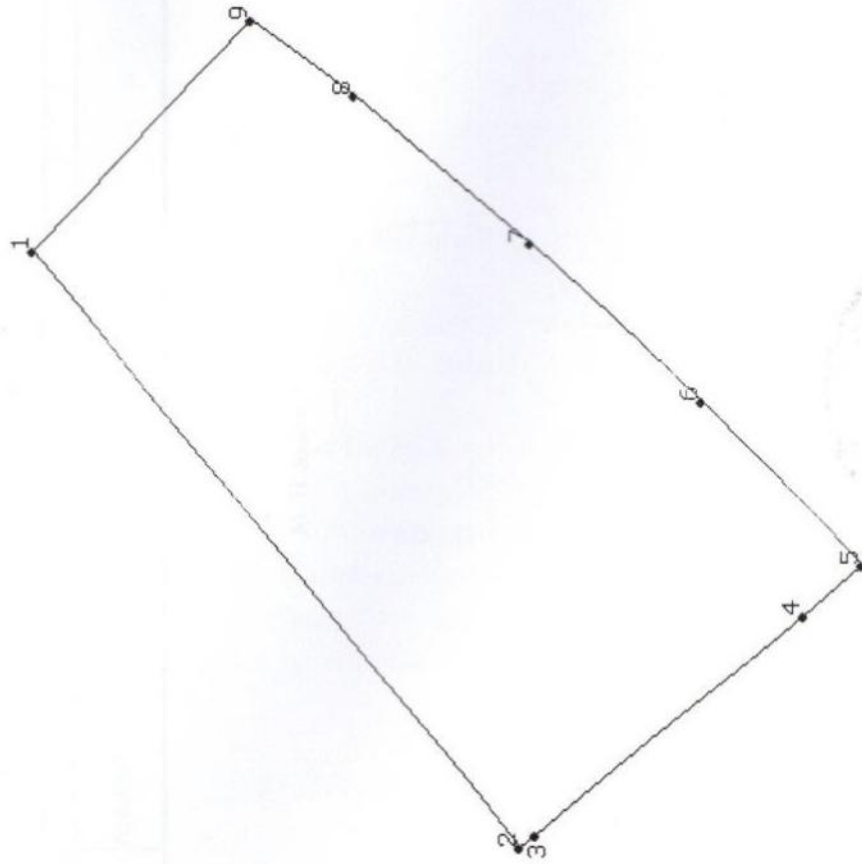
Главный специалист-эксперт  
 (наименование должности)

М. П. (подпись)

П. В. Карамышев  
 (инициал, фамилия)

27.11.2009

План (чертеж, схема) земельного участка

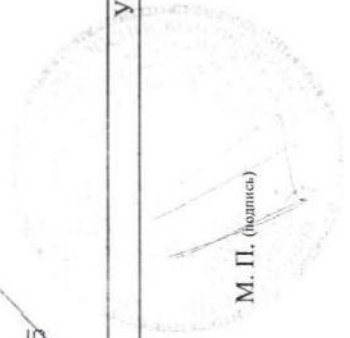


Условные знаки

Масштаб 1:800

Главный специалист-эксперт  
(наименование должности)

П. В. Карамышев  
(официальное фото)  
27.11.2009



1		2		3		3		3		3	
Сведения о частях земельного участка и обременениях											
№ п/п		Учетный номер части		Площадь (м <sup>2</sup> )		Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения		5	
4		1		2		3		4		5	
1		—		весь		Аренда		Общество с ограниченной ответственностью "ЛЮКС Р.О.СТРОЙ"			

М. П. (подпись)

Главный специалист-эксперт  
 (наименование должности)

П. В. Карамышев  
 (инициалы, фамилия)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № \_\_\_\_\_ -001

Арендатор 1: общество с ограниченной ответственностью «ЛЮКС Р.О. СТРОЙ»

Адрес участка: г.Москва, Ижорский проезд, вл.17

Дело № 09/01-14728

Кадастровый номер 77:09:0002013:102

### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	3 601.00
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	24 586 367.65
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	90/100
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
<b>1.5. Годовая арендная плата*</b>	<b>руб.</b>	<b>331 915.96</b>

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705  
БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45277574000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС

№ М- - - 001. НДС не облагается.

#### 4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Территориального  
управления Департамента зе-  
мельных ресурсов города Москвы  
в Северном административном  
округе города Москвы

  
\_\_\_\_\_ Ю.А.Коор  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.

От Арендатора 1:

Генеральный директор общества  
с ограниченной ответственностью  
«ЛЮКС Р.О. СТРОЙ»

  
\_\_\_\_\_ В.В.Ремизов  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.

Приложение 3 к Договору  
№ М-09-034931  
от «16» сентября 2010 г.

### Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

I. Арендатор 1 – общество с ограниченной ответственностью «ЛЮКС Р.О. СТРОИТЕЛЬСТВО»

### ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Территориального  
управления Департамента зе-  
мельных ресурсов города Москвы  
в Северном административном  
округе города Москвы

  
\_\_\_\_\_ Ю.А.Коор  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.

От Арендатора 1:

Генеральный директор общества  
с ограниченной ответственностью  
«ЛЮКС Р.О. СТРОИТЕЛЬСТВО»

  
\_\_\_\_\_ В.В.Ремизов  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.

**ФГИС ЕГРН**

(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел 1**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 17.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 17.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
Всего разделов: <u>    </u>	
Всего листов выписки: <u>    </u>	
<b>17.05.2017 № 99/2017/17095066</b>	
Кадастровый номер: <b>77:09:0002013:102</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:09:0002013
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, проезд Ижорский, вл 17
Площадь:	3591 +/- 21 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	45994820.76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Харитонов Михаил Владимирович

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>
17.05.2017 № 99/2017/17095066		77:09:0002013:102
Кадастровый номер:		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, 1)Доля в праве 9/10 на нежилые помещения площадью: 2298, 1 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, пр.Ижорский, д.17 2)Права аренды земельного участка - г.МОСКВА, ИЖОРСКИЙ ПР. влад.17, кад.№ 77:09:0002013:102, общая площадь 3601 кв. м 3)г.Москва, пр.Ижорский, д.17, усл.№ 77-77-09/060/2010-082, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 6317, 9 кв. м
дата государственной регистрации:	27.07.2011
номер государственной регистрации:	77-77-18/031/2011-684
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 30.06.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Акционерный банк "Пушкино", ИНН: 5038013431
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 06.05.2011 №01/12-09-59-И1, дата регистрации 27.07.2011, №77-77-18/031/2011-684; Дополнительное соглашение №1 к Договору ипотеки (залога недвижимости) №01/12-09-59-И1 от 06.05.2011г. от 26.07.2011
4.1.2. вид:	Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для целей эксплуатации многоэтажного гаража-стоянки



дата государственной регистрации:	21.10.2010
номер государственной регистрации:	77-77-14/015/2010-662
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с даты государственной регистрации до 03.12.2058
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛЮКС Р.О.СТРОЙ", ИНН: 7743007714
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 16.09.2010 №М-09-034931, дата регистрации 21.10.2010, №77-77-14/015/2010-662; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 28.06.2010 №1183-09 ДЗР

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	ФГИС ЕГРН <small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
---	---------------------------------------	------------------------------------

М.П.

<b>Земельный участок</b> (вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
<b>17.05.2017 № 99/2017/17095066</b>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>77:09:0002013:102</b>

вид:	Ипотека, Право аренды земельного участка площадью: 3601 кв.м., расположенного по адресу: г.МОСКВА, ИЖОРСКИЙ ПР. влад.17
дата государственной регистрации:	31.03.2011
номер государственной регистрации:	77-77-12/003/2011-106
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченных ипотекой, - до 30.06.2014
4.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Акционерный банк "Пушкино", ИНН: 5038013431
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залога недвижимости) № 01/12-09-09-31 от 01.02.2011, зарегистрированный в ЕГРП за № 77-77-12/003/2011-106 с Дополнительным соглашением № 1 от 18.03.2011; Кредитный договор № 01/12-09-09 от 01.02.2011 с Дополнительным соглашением № 1 от 18.03.2011
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
	(подпись)

М.П.

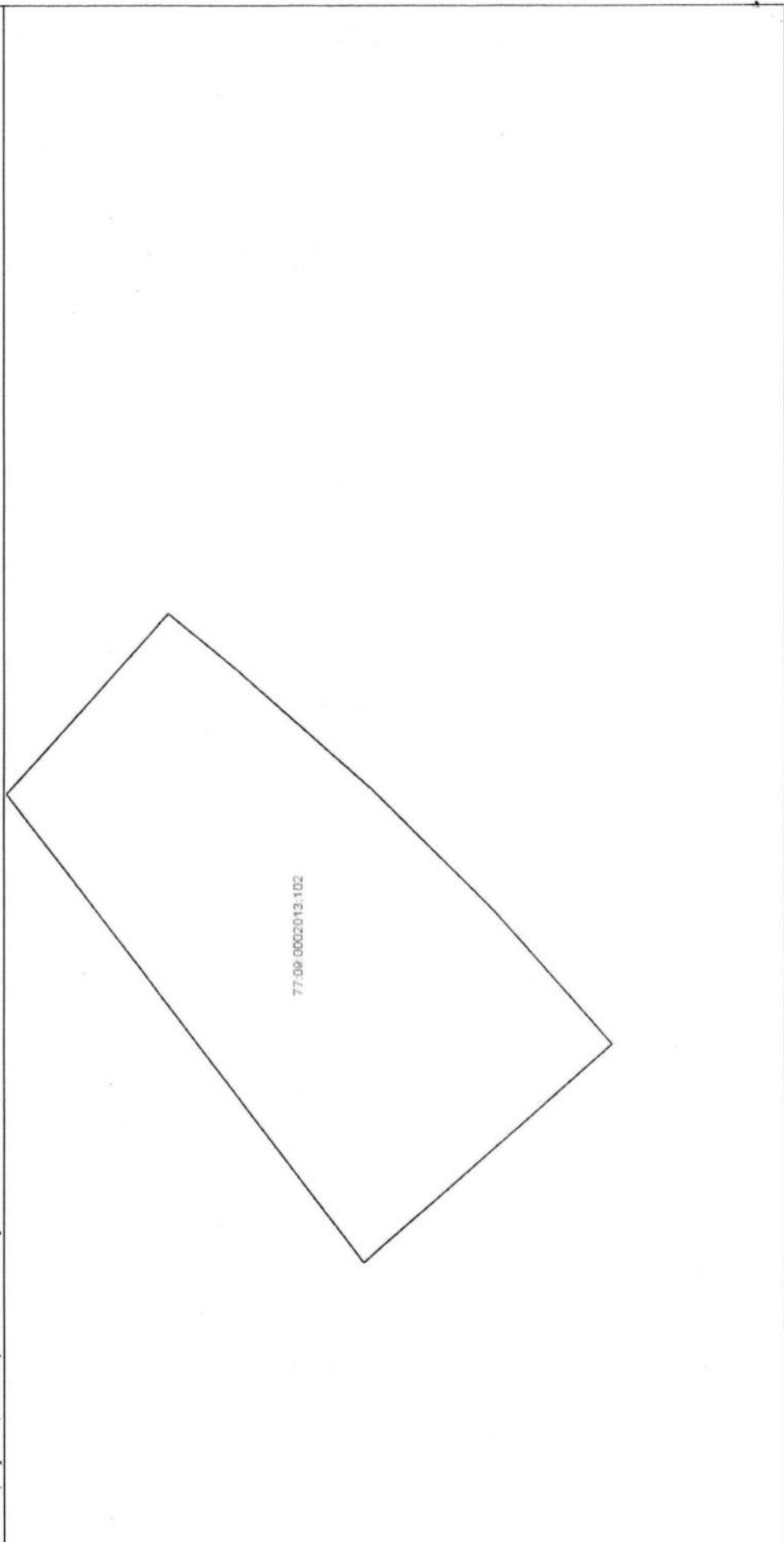
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
17.05.2017 № 99/2017/17095066			
Кадастровый номер:		77:09:0002013:102	

План (чертеж, схема) земельного участка:



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 6791R/776/00162/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6791R/776/00162/8 от 21.03.2018 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **оценщик Педан Андрей Петрович**  
Местонахождение: Россия, г. Саратов, ул. Орджоникидзе, д.13/4, кв.16

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба 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.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

**Франшиза:** не предусмотрена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «11» апреля 2018 г. и действует до «10» апреля 2019 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

Страховщик \_\_\_\_\_

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Полис № 6791R/776/00162/8

Страхователь \_\_\_\_\_

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков **исковой давности**, установленной законодательством Российской.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»



/Е.А. Дегтярь/

Страхователь:

Педан Андрей Петрович

/А.П. Педан/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Саратов  
«22» марта 2018 г.

Полис № 6791R/776/00162/8

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 12 \_\_\_\_\_



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 231862

Настоящий диплом выдан Людми Виктору Лазуровичу  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "01" сентября 2012г. по "29" февраля 2012г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральном  
учебном центре государственного технического университета  
профессиональной подготовки, повышения квалификации,  
переподготовки и повышения квалификации профессионального образования  
учебных заведений Иркутск Ю.Ф.  
по программе "Обучение специалистов среднего звена"  
(наименование программы, должности, профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "29" февраля 2012г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Людми Виктора  
(фамилия, имя, отчество)

Лазуровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Обучения  
(наименование)

среднего звена  
(специальность)



Исполнительный директор государственной  
аттестационной комиссии

Л.А. Косов  
(подпись)

Ректор (директор)

Город Иркутск  
(наименование)

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005180-1

« 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Педану Андрею Петровичу

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

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » марта 20 21 г.

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01266

Выдано 16.04.2013 г.

**ПЕДАН**  
**Андрей Петрович**

*Паспорт 63 04 546638, выдан 08.02.2005 г.  
Отделом внутренних дел Фрунзенского района  
гор. Саратова*

является членом  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

и включен(а) в реестр оценщиков 16.04.2013

за регистрационным № 1266.64

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

*Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»*



## Гараж, 18 м²

900 000 ₽

№ 1067236865, размещено 24 октября в 18:28 1500 (+5)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 903 725-48-46

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Павел

Частное лицо

На Авито с января 2013

Завершено 16 объявлений



19 объявлений пользователя

Адрес

Москва, м. Ховрино, Ижорский проезд, 17

Гараж, 18 м² 900 000 ₽

Павел 8 903 725-48-46

Бокс с ремонтом, находится на 2 этаже, 3 этажного комплекса.  
Ворота с отдельной калиткой.  
Пол бетон, покрыт линолеум.  
Пожарная сигнализация.  
На территории комплекса есть автосервис, мойка, шиномонтаж.  
ВСЕ ДОКУМЕНТЫ О СОБСТВЕННОСТИ НА БОКС В НАЛИЧИИ.

## Гараж, 18 м<sup>2</sup>

970 000 ₽

№ 1387149065, размещено 10 ноября в 22:30 347 (+8)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 909 160-00-81

Написать сообщение

Алексей

Частное лицо

На Авито с января 2012

Завершено 19 объявлений



3 объявления пользователя

Адрес

Москва, м. Алтуфьево, Алтуфьевское шоссе, 79Д

Гараж, 18 м<sup>2</sup> 995 000 ₽

Алексей

8 909 160-00-81

Продам гаражный бокс 18.5м2 в ГСК Лианозово на 4 этаже по адресу Алтуфьевское шоссе, 79д, в пешей доступности от метро Бибирево и Алтуфьево, круглосуточная охрана, въезд/выезд по пропуску, отапливаемый, система вентиляционного удаления отработавших газов, система автоматического пожаротушения, на каждом этаже два санузла, лифт, система видеонаблюдения, мойка. Собственник. Возможен торг.

## Гараж, 17 м<sup>2</sup>

900 000 ₽

№ 907381559, размещено 9 ноября в 16:29 2598 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку

Площадь: 17; Тип гаража: железобетонный; Охрана: да

Адрес: Москва, ул Клязьминская

Ховрино (2.5 км) Селигерская (2.8 км) Верхние Лихоборы (4.3 км)

8 915 200-50-23

Андрей

Частное лицо



Гараж, 17 м<sup>2</sup> 900 000 ₽

Андрей

8 915 200-50-23

Продам гараж на третьем этаже шестизэтажного гаражного кооператива. Круглосуточная охрана, свет, тепло. В собственности с 2005 года. Один собственник.

Яндекс Директ

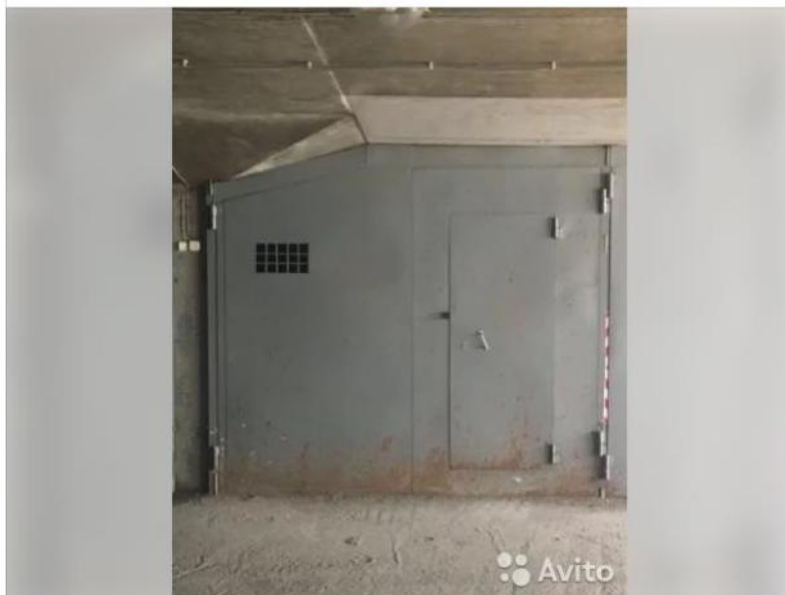
## Гараж, 16 м<sup>2</sup>

800 000 ₽

№ 1329460348, размещено 31 октября в 15:37 738 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 985 764-68-43

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Яна

Агентство

На Авито с июля 2013



12 объявлений пользователя

Контактное лицо

Ксения

Адрес

Москва, м. Алтуфьево, Серпуховско-Тимирязевская линия, метро Алтуфьево

Гараж, 16 м<sup>2</sup> 800 000 ₽

Ксения

8 985 764-68-43

▲собственник !Продается гараж в гаражном комплексе "Автодом" 15,9 кв.м., по адресу: Абрамцевская ул., д. 30, стр.2.

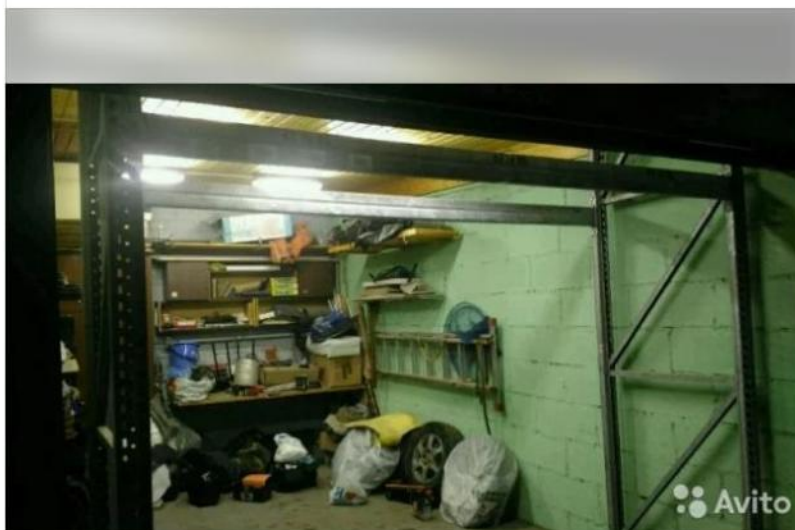
## Гараж

1 050 000 ₽

№ 912124472, размещено 23 октября в 12:37 3327 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 916 571-15-67

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Юрий

Частное лицо

На Авито с января 2010

Завершено 17 объявлений



9 объявлений пользователя

Адрес

Москва, м. Ховрино, Ижорский проезд, 17а

Гараж 1 050 000 ₽

Юрий 8 916 571-15-67

Бокс 19м2 в многоуровневой стоянке. Широкий и просторный, а главное - высокий (275-300 см). Верхний уровень, крыша покрыта дополнительным листом, потолок зашит вагонкой, проложено хорошее освещение, пол из керамогранита серый, есть откидной стол, полки, на входе размещена стеллажная рама с макс нагрузкой 2400кг, можно вывесить двигатель и т.д.

## Гараж, 22 м<sup>2</sup>

1 000 000 ₽

№ 220741193, размещено 3 ноября в 18:19 3114 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 985 066-58-26

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Александр

Частное лицо

На Авито с февраля 2012

Завершено 1 объявление



4 объявления пользователя

Адрес

Москва, м. Речной вокзал, Ижорский проезд дом 17А

Гараж, 22 м<sup>2</sup> 1 000 000 ₽

Александр

8 985 066-58-26

Продаю гаражные БОКСЫ в многоэтажном кирпичном гаражном комплексе "ГСК КОРОВИНО-2" Ижорский проезд дом 17

Второй этаж (самый сухой), размер 3.6 на 6.0 (22 м<sup>2</sup>), бетонные стены, металлические ворота, пропускная система, круглосуточная ОХРАНА !  
МОЙКА, ШИНОМОНТАЖ !

Цена: 1 000 000 руб. за один БОКС !

НА ПРОДАЖУ ВСЕГО ЧЕТЫРЕ БОКСА !

Контактное лицо: Александр Викторович.

## Машиноместо, 20 м<sup>2</sup>

950 000 ₽

№ 1396183630, размещено 9 ноября в 13:05 1082 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 958 498-14-27

Написать сообщение

**РЕКОМ Недвижимость**

Агентство

На Авито с декабря 2014 🏆

Контактное лицо

Людмила Тикунова

Адрес

Москва, м. Ховрино, ул. Смольная, д. 46

**РЕКОМ Недвижимость**

Агентство недвижимости "РЕКОМ" - мы заботимся о своих клиентах.

Машиноместо, 20 м<sup>2</sup> 950 000 ₽

Людмила Тикунова

8 958 498-14-27


Левобережный Северного округа (САО) г. Москвы ГСК "ВОЛГА". Продается машиноместо на четвертом этаже в многоуровневом кирпичном теплом паркинге. Машиноместо с воротами. Площадь 20.6 м<sup>2</sup>. Охраняется круглосуточно, пропускная система, автоматические ворота. В паркинге есть ремонтные ямы на 3 автомашины, шиномонтаж, автосервис, с/у на этаже. Для собственников ГСК предоставляется мойка самообслуживания и ремонтные зоны бесплатно. Минимальные взносы на содержание. Полная стоимость в договоре. 210218

25 окт, 00:01 24 просмотра, 0 за сегодня

### Машиноместо, 21 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Лианозово, Алтуфьевское ш., 79Д [На карте](#)  
М Алтуфьево · 10 мин. пешком М Бибирево · 15 мин. пешком

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



**1 100 000 Р** [↓](#)  
52 381 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)

PRO  
ID 11157294  
**+7 925 502-62-57**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

Фотографии (4) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#)

### 21 м<sup>2</sup> Многоуровневая Машиноместо

4 й этаж, удобное расположение для парковки

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 925 502-62-57**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	1 100 000 Р
Ставка	52 381 Р за м <sup>2</sup>
Тип сделки	Свободная продажа

**Машиноместо, 21 м<sup>2</sup>**

**1 100 000 Р** [↓](#)  
52 381 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
ID 11157294  
**+7 925 502-62-57**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

52,3

## Гараж, 21 м<sup>2</sup>

1 000 000 ₽

№ 1470046718, размещено сегодня в 09:42 33 (+33)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 929 633-39-00

Написать сообщение

Владимир

Частное лицо

На Авито с августа 2015

Завершено 17 объявлений

B

2 объявления пользователя

Адрес

Москва, м. Селигерская, Керамический проезд, 57к3с1

Реклама



Квартиры в новостройках

Гараж, 21 м<sup>2</sup> 1 000 000 ₽

Владимир 8 929 633-39-00

Продается гараж в гаражном комплексе ГСК Грот, Москва, Керамический проезд, д. 57, корп. 3, стр. 1. Площадь бокса 21 кв.м., имеется подвал площадью 5 кв.м. Гараж внутри (отделка вагонкой). Двухсторонние ворота, имеется шкаф. Рядом мойка и шиномонтаж. Территория охраняется, въезд с пульта и по пропускам. Электричество, вода, пожарная сигнализация и видеонаблюдение. Оформлен в собственность. Документы готовы к продаже.

[wilgood64.com](http://wilgood64.com) Саратов



Пронумеровано, прошнуровано и  
скреплено печатью 73 страниц  
Индивидуальный предприниматель

« 14 » июля 2018 года

Педан А.И.

