



# МитраГрупп

mitragrup.ru  
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; Юридический и фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19,  
6 этаж, офис 9; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;  
КПП: 772501001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;  
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Митра Групп»  
Дорогинин В.Е.

\_\_\_\_\_  
М.П.

## ОТЧЕТ №16-223/2020

**об оценке рыночной стоимости права пользования и владения на  
условиях аренды в месяц, сутки и 1 (один) час одним  
машиноместом (услуги паркования)**

*Договор на оказание услуг: №16-223/2020 от 20.02.2020 г.*  
*Заказчик: ГБУ «Жилищник района Котловка»*  
*Дата составления отчёта: 27.02.2020 г.*  
*Оценка проведена по состоянию на: 20.02.2020 г.*

Москва, 2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 4  |
| 1.1.  | ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                                        | 4  |
| 1.2.  | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                       | 4  |
| 1.3.  | РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                                                                                                               | 4  |
| 1.4.  | ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....                                                                                                                                                                                                         | 5  |
| 2.    | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                          | 6  |
| 3.    | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                                                                                                                              | 7  |
| 3.1.  | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                                            | 7  |
| 3.2.  | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 7  |
| 4.    | ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                              | 8  |
| 5.    | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                                                                                                                                                                           | 9  |
| 6.    | ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 10 |
| 7.    | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                           | 11 |
| 7.1   | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                                 | 11 |
| 7.2   | ОПИСАНИЕ Г. МОСКВЫ .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 13 |
| 7.3   | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                                                                                                                                           | 14 |
| 7.4   | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                            | 14 |
| 7.5   | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....                                                                                                                                                                | 18 |
| 7.6   | ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»): .....                                                                                                                                                                                                 | 19 |
| 7.7   | ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА): .....                                                                                                                                                                                     | 19 |
| 7.8   | ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ): .....                                                                                                                                                                                                                    | 19 |
| 8.    | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ....                                                                                                                      | 20 |
| 8.1.  | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ                                      | 20 |
| 8.2.  | ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ РЫНКА МАШИНО-МЕСТ В Г. МОСКВЕ .....                                                                                                                                                                                                                         | 28 |
| 8.3.  | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....                                                                                                                                                                                                  | 29 |
| 8.4.  | ОБОЗР РЫНКА МАШИНОМЕСТ В Г. МОСКВА .....                                                                                                                                                                                                                                     | 30 |
| 8.5.  | АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН ..... | 32 |
| 8.6.  | АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ                                        | 34 |
| 8.7.  | ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....                                                                                                                                                                            | 35 |
| 9.    | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                                                                    | 36 |
| 9.1.  | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....                                                                                                                                                                                                                                 | 36 |
| 9.2.  | ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 36 |
| 9.3.  | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                              | 37 |
| 9.4.  | АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ .....                                                                                                                                                                                                                                           | 37 |
| 9.5.  | ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 37 |
| 9.6.  | СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 38 |
| 9.7.  | ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 39 |
| 9.8.  | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....                                                                                                                                                                                                                                               | 40 |
| 10.   | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                                                                                                                   | 41 |
| 10.1. | МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....                                                                                                                                                                                                                                     | 41 |
| 10.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – МАШИНОМЕСТ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ Г. МОСКВА, СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д. 51 (307 М/М) .....                                                                                                                               | 44 |
| 11.   | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....                                                                                                                                        | 47 |
| 12.   | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....                                                                                                                                                                                                                               | 48 |
| 13.   | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....                                                                                                                                                                                                    | 49 |

### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №16-223/2020 от 20.02.2020 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 20.02.2020 г.

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

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Отчет содержит описание объекта оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки округленно составляет (с учетом НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов):

| Для м/м, расположенных по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51 (307 м/м)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |         |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-------|
| Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | В месяц | В сутки | В час |
| Рыночная стоимость права пользования одним машиноместом (услуги паркования) в составе законченного строительством объекта гаражного назначения (руб. за м/м, с учетом НДС, коммунальных и ЭР)                                                                                                                                                                                                                                                      | 5 500   | 310     | 20    |
| Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (в т.ч. техническое обслуживание и эксплуатация системы вентиляции и дымоудаления; пожарной сигнализации; техническое обслуживание и эксплуатация электротехнических устройств; осуществление санитарного содержания помещений; осуществление текущего ремонта паркинга, в т.ч. ограждающие несущие конструкции; электроэнергия; содержание дежурного поста; управленческие расходы) (руб. за м/м) | 2 500   | 139     | 6     |
| Рыночная стоимость права пользования одним машиноместом (услуги паркования) в составе законченного строительством объекта гаражного назначения (руб. за м/м с учетом НДС, без учета коммунальных и ЭР)                                                                                                                                                                                                                                             | 3 000   | 167     | 10    |

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

С уважением, Оценщик  
ООО «Митра Групп»

Дорогинин В.Е.

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке №16-223/2020 от 20.02.2020 г., заключенный между Заказчиком (ГБУ «Жилищник района Котловка») и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки<sup>1</sup>

Таблица 1.1

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки |                                                                                                                                                                |                   |                                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
| Объект оценки                                    | Право пользования и владения на условиях аренды в месяц, сутки и 1 (один) час одним машиноместом (услуги паркования)                                           |                   |                                            |
| Назначение                                       | Нежилое                                                                                                                                                        |                   |                                            |
| Текущее использование                            | В качестве нежилых помещений (машиномест)                                                                                                                      |                   |                                            |
| Местоположение                                   | Наименование                                                                                                                                                   | Кол-во машиномест | Местоположение                             |
|                                                  | Машиноместа                                                                                                                                                    | 307               | г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51 |
| Оцениваемые права                                | Право пользования и владения на условиях аренды                                                                                                                |                   |                                            |
| Имущественные права                              | Право собственности - г. Москва<br>Право оперативного управления - ГБУ «Жилищник района Котловка»                                                              |                   |                                            |
| Субъект права                                    | Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Котловка» (ГБУ «Жилищник района Котловка») 117186, г. Москва, ул. Нагорная, д. 28, корп. 1 |                   |                                            |
| Существующие обременения или ограничения         | Не зарегистрировано                                                                                                                                            |                   |                                            |
| Дата оценки                                      | 20.02.2020 г.                                                                                                                                                  |                   |                                            |
| Дата осмотра                                     | 20.02.2020 г.                                                                                                                                                  |                   |                                            |
| Дата составления отчета                          | 27.02.2020 г.                                                                                                                                                  |                   |                                            |
| Период проведения оценки                         | 20.02.2020 г. - 27.02.2020 г.                                                                                                                                  |                   |                                            |

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

Таблица 1.2

| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |         |       |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-------|
| Затратный подход                                                         | Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчета)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |         |       |
| Сравнительный подход                                                     | Для м/м, расположенных по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51 (307 м/м)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |         |       |
|                                                                          | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | В месяц | В сутки | В час |
|                                                                          | Рыночная стоимость права пользования одним машиноместом (услуги паркования) в составе законченного строительством объекта гаражного назначения (руб. за м/м, с учетом НДС, коммунальных и ЭР)                                                                                                                                                                                                                                                      | 5 500   | 310     | 20    |
|                                                                          | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (в т.ч. техническое обслуживание и эксплуатация системы вентиляции и дымоудаления; пожарной сигнализации; техническое обслуживание и эксплуатация электротехнических устройств; осуществление санитарного содержания помещений; осуществление текущего ремонта паркинга, в т.ч. ограждающие несущие конструкции; электроэнергия; содержание дежурного поста; управленческие расходы) (руб. за м/м) | 2 500   | 139     | 6     |
| Доходный подход                                                          | Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчета)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |         |       |
|                                                                          | Итоговая рыночная стоимость объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |         |       |
|                                                                          | Для м/м, расположенных по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51 (307 м/м)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |         |       |
|                                                                          | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | В месяц | В сутки | В час |
|                                                                          | Рыночная стоимость права пользования одним машиноместом (услуги паркования) в составе законченного строительством объекта гаражного назначения (руб. за м/м, с учетом НДС, коммунальных и ЭР)                                                                                                                                                                                                                                                      | 5 500   | 310     | 20    |
|                                                                          | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (в т.ч. техническое обслуживание и эксплуатация системы вентиляции и дымоудаления; пожарной сигнализации; техническое обслуживание и эксплуатация электротехнических устройств; осуществление санитарного содержания помещений; осуществление текущего ремонта паркинга, в т.ч. ограждающие несущие конструкции; электроэнергия; содержание дежурного поста; управленческие расходы) (руб. за м/м) | 2 500   | 139     | 6     |
|                                                                          | Рыночная стоимость права пользования одним машиноместом (услуги паркования) в составе законченного строительством объекта гаражного назначения (руб. за м/м с учетом НДС, без учета коммунальных и ЭР)                                                                                                                                                                                                                                             | 3 000   | 167     | 10    |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |         |       |

<sup>1</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)



П. 14 ФСО №3 Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

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

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1

|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                                                                                              | Право пользования и владения на условиях аренды в месяц, сутки и 1 (один) час одним машиноместом (услуги паркования)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей                                             | Право пользования и владения на условиях аренды в месяц, сутки и 1 (один) час одним машиноместом (услуги паркования). На дату оценки используются в качестве нежилых помещений (машиномест).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики     | Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки:<br>- Распоряжение №11191 от 12.04.2018 г.;<br>- Распоряжение №17921 от 01.06.2018 г..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право пользования и владения на условиях аренды<br>Без учета обременений и ограничений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Имущественные права на объект оценки                                                                                                       | Право собственности – г. Москва<br>Право оперативного управления – ГБУ «Жилищник района Котловка» (Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Котловка»)<br>117186, г. Москва, ул. Нагорная, д. 28, корп. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Существующие обременения или ограничения права                                                                                             | Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Цель оценки                                                                                                                                | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Предполагаемое использование результатов оценки                                                                                            | Для предоставления данных в Департамент городского имущества г. Москвы. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.                                                                                                                                                                        |
| Вид стоимости                                                                                                                              | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Применяемые стандарты оценки                                                                                                               | ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты Ассоциации СРОО «СВОД», в которой состоит оценщик выполнивший работы по настоящему отчету. |
| Дата оценки                                                                                                                                | 20.02.2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата осмотра                                                                                                                               | 20.02.2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата составления Отчета                                                                                                                    | 27.02.2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Срок проведения оценки                                                                                                                     | 20.02.2020 г. – 27.02.2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Форма Отчета                                                                                                                               | Письменная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Допущения, на которых должна основываться оценка                                                                                           | Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

|                                                                 |                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Организационно-правовая форма</b>                            | Государственное бюджетное учреждение города Москвы                           |
| <b>Полное наименование и организационно-правовая форма</b>      | Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Котловка |
| <b>Сокращенное наименование и организационно-правовая форма</b> | ГБУ «Жилищник района Котловка»                                               |
| <b>ОГРН</b>                                                     | 5147746235379                                                                |
| <b>ИНН</b>                                                      | 7727846342                                                                   |
| <b>КПП</b>                                                      | 772701001                                                                    |
| <b>Местонахождение</b>                                          | 117186, г. Москва, ул. Нагорная, д. 28, корп. 1                              |

#### 3.2. Сведения об оценщике

Таблица 3.2

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Организационно – правовая форма</b>                                | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Полное наименование</b>                                            | Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Основной государственный регистрационный номер</b>                 | 1147746547673                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Юр. Адрес</b>                                                      | 115 280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Факт. адрес</b>                                                    | 115 280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>                                | Дорогинин Владимир Евгеньевич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Местонахождение оценщика</b>                                       | 115 280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b> | Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство №995 от 12 июля 2018 года                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Сведения об образовании оценщика</b>                               | Диплом о профессиональной переподготовке 642405182914, регистрационный номер 2018 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 31 октября 2017 г. |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>    | Полис страхования ответственности оценщика №015-073-003805/19 от 28.06.2019 г. в ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма 1 000 000 руб. Срок действия страховки с 28 июня 2019 г. по 27 июня 2020 г.                                                                                                                                                         |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>                           | с 01.04.2013 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

---

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

11. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

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

13. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

15. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

16. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

17. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

- 1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
- 3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
- 4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
- 5) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
- 6) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»):
  - Стандарт 1 (Общие положения);
  - Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки);
  - Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости);
  - Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке);
  - Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

Использование стандартов Ассоциации СРОО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Объект недвижимости** – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

**Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Коэффициент капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

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



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1 Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ЮЗАО, р-н Котловка. На рисунках ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

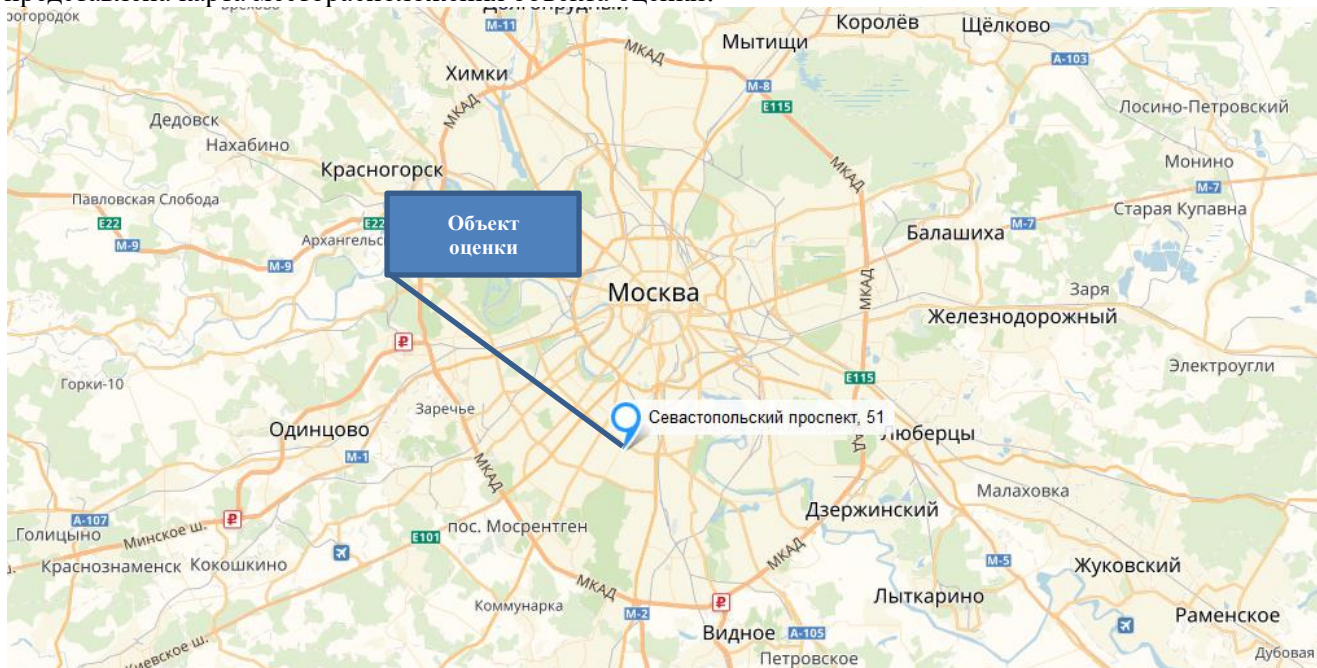


Рис. 7-1 Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы<sup>2</sup>

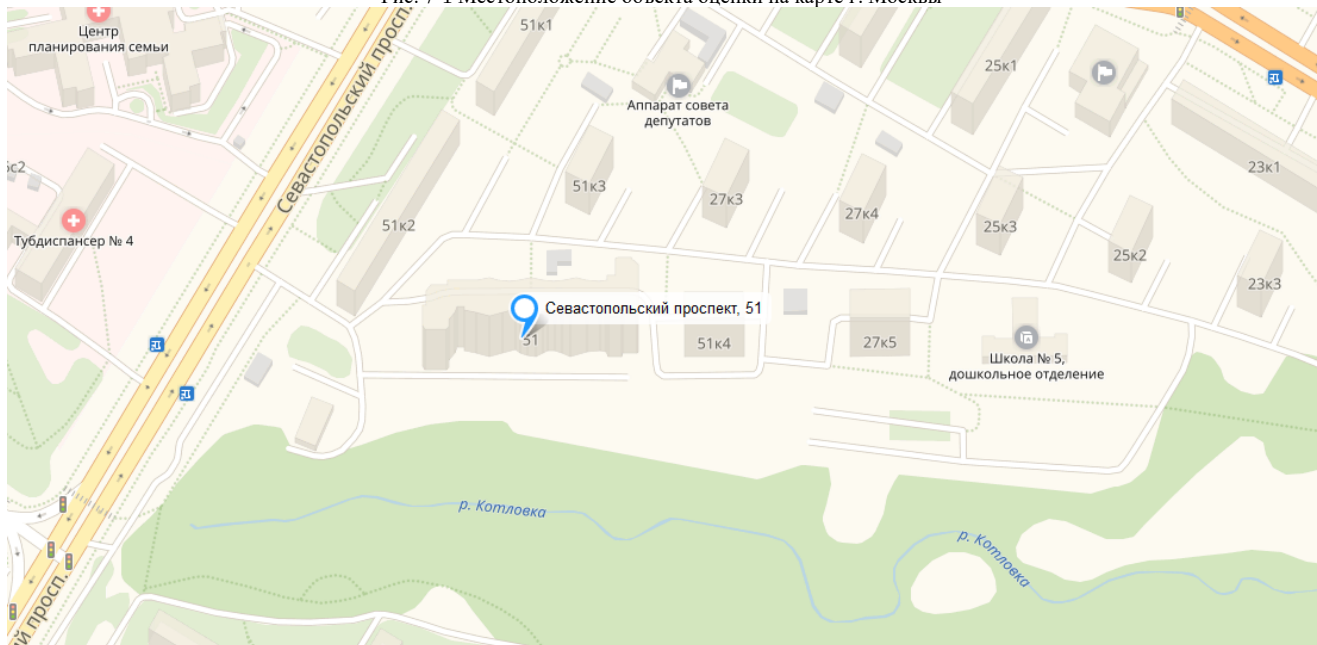


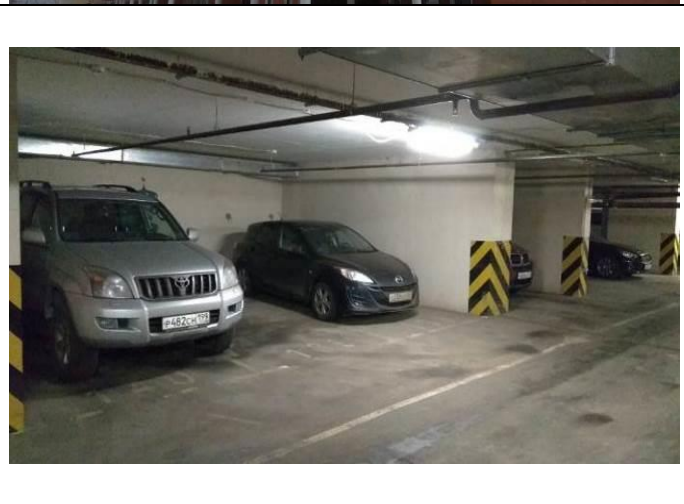
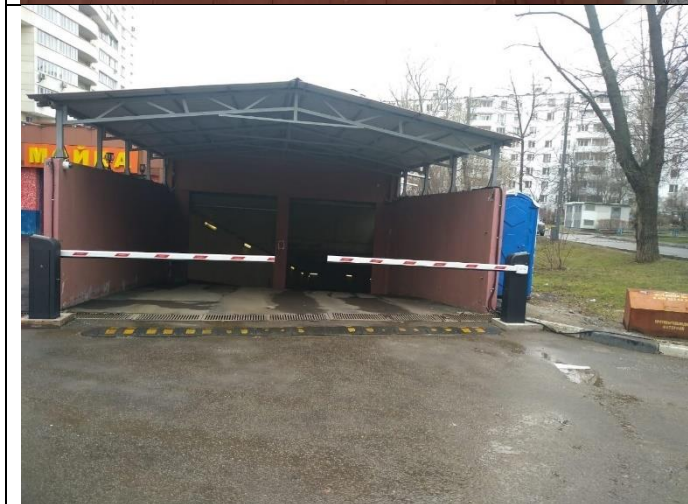
Рис. 7-2 Местоположение объекта оценки на карте ЮЗАО г. Москвы<sup>3</sup>

<sup>2</sup> <http://maps.yandex.ru>

<sup>3</sup> <http://maps.yandex.ru>



Фотографии объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51







## 7.2 Описание г. Москвы<sup>4</sup>

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 325 387 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

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

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

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

<sup>4</sup> <http://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

### 7.3 Описание местоположения оцениваемого объекта<sup>5</sup>

Оцениваемый объект располагается по адресу: г. Москва, ЮЗАО, р-н Котловка. Ближайшая станция метро – «Нахимовский проспект» (пешая доступность). Ближайшая остановка общественного транспорта – «Зюзинская улица». Ближайшее окружение составляет многоэтажная жилая, общественно-деловая и коммерческая застройка. К объекту оценки подведено электричество, имеется видеонаблюдение, а также присутствует круглогодичный асфальтовый подъезд.

### 7.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>6</sup>

Таблица 7.1 Объекты оценки, расположенные по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51

| Количественные и качественные характеристики объекта оценки                                                                                                     |                                                                                                                      |                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| Объект оценки                                                                                                                                                   | Право пользования и владения на условиях аренды в месяц, сутки и 1 (один) час одним машиноместом (услуги паркования) |                                   |              |
| Тип объекта                                                                                                                                                     | Подземный паркинг                                                                                                    |                                   |              |
| Назначение                                                                                                                                                      | Нежилое                                                                                                              |                                   |              |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки |                                                                                                                      |                                   |              |
| Материал стен                                                                                                                                                   | Панель                                                                                                               |                                   |              |
| Высота потолков, м.                                                                                                                                             | н/д                                                                                                                  |                                   |              |
| Этажность здания                                                                                                                                                | 16 этажей                                                                                                            |                                   |              |
| Инженерные коммуникации                                                                                                                                         | Электроосвещение, вентиляция, видеонаблюдение                                                                        |                                   |              |
| Физическое состояние здания                                                                                                                                     | Хорошее                                                                                                              |                                   |              |
| Состояние отделки помещений                                                                                                                                     | Хорошее <sup>7</sup>                                                                                                 |                                   |              |
| Балансовая стоимость, руб.                                                                                                                                      | Данные не предоставлены. Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.                    |                                   |              |
| Местоположение                                                                                                                                                  | г. Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Севастопольский проспект, д. 51                                                       |                                   |              |
| Перечень машиномест, номера на поэтажном плане, кадастровый номер и общая площадь                                                                               |                                                                                                                      |                                   |              |
| № п/п                                                                                                                                                           | Кадастровый номер                                                                                                    | Помещения                         | Площадь (м²) |
| Машиноместа, согласно Распоряжению №11191 от 12.04.2018 г.                                                                                                      |                                                                                                                      |                                   |              |
| 1.                                                                                                                                                              | 77:06:0005004:6646                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 121, м/м 56 | 16,5         |
| 2.                                                                                                                                                              | 77:06:0005004:6547                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 1, м/м 65   | 16,4         |
| 3.                                                                                                                                                              | 77:06:0005004:6548                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 2, м/м 66   | 14,8         |
| 4.                                                                                                                                                              | 77:06:0005004:6549                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 3, м/м 67   | 14,8         |
| 5.                                                                                                                                                              | 77:06:0005004:6550                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 4, м/м 68   | 12,0         |
| 6.                                                                                                                                                              | 77:06:0005004:6551                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 5, м/м 69   | 11,3         |
| 7.                                                                                                                                                              | 77:06:0005004:6552                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 6, м/м 70   | 11,9         |
| 8.                                                                                                                                                              | 77:06:0005004:6553                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 7, м/м 71   | 15,3         |
| 9.                                                                                                                                                              | 77:06:0005004:6554                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 8, м/м 72   | 11,9         |
| 10.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6555                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 9, м/м 73   | 11,4         |
| 11.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6556                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 10, м/м 74  | 11,5         |
| 12.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6557                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 11, м/м 75  | 12,0         |
| 13.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6558                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 12, м/м 76  | 11,2         |
| 14.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6559                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 13, м/м 77  | 11,9         |
| 15.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6560                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 14, м/м 78  | 14,4         |
| 16.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6561                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 15, м/м 79  | 14,4         |
| 17.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6562                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 16, м/м 80  | 15,6         |
| 18.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6563                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 17, м/м 81  | 10,8         |
| 19.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6564                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 18, м/м 82  | 11,8         |
| 20.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6565                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 19, м/м 83  | 11,7         |
| 21.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6566                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 20, м/м 84  | 12,0         |
| 22.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6567                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 21, м/м 85  | 13,3         |
| 23.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6568                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 22, м/м 86  | 15,3         |
| 24.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6569                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 23, м/м 87  | 15,5         |
| 25.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6570                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 24, м/м 88  | 14,6         |
| 26.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6571                                                                                                   | подвал, пом. II ком. 25, м/м 89   | 15,2         |
| 27.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6572                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 26, м/м 90  | 11,9         |
| 28.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6573                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 27, м/м 91  | 11,2         |
| 29.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6574                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 28, м/м 92  | 11,8         |
| 30.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6587                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 52, м/м 93  | 15,6         |
| 31.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6586                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 51, м/м 94  | 15,6         |
| 32.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6585                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 50, м/м 95  | 16,0         |
| 33.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6584                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 49, м/м 96  | 20,7         |
| 34.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6583                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 48, м/м 97  | 16,1         |
| 35.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6581                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 46, м/м 99  | 15,7         |
| 36.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6580                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 41, м/м 100 | 23,7         |
| 37.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6579                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 40, м/м 101 | 22,0         |
| 38.                                                                                                                                                             | 77:06:0005004:6578                                                                                                   | подвал, пом. II, ком. 39, м/м 102 | 24,8         |

<sup>5</sup> Составлено оценщиком самостоятельно, по данным <https://maps.yandex.ru>

<sup>6</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

<sup>7</sup> Согласно визуальному осмотру и данным от Заказчика

|      |                    |                                      |      |
|------|--------------------|--------------------------------------|------|
| 39.  | 77:06:0005004:6577 | подвал, пом. II, ком. 32, м/м 103    | 17,5 |
| 40.  | 77:06:0005004:6576 | подвал, пом. II, ком. 31, м/м 104    | 15,4 |
| 41.  | 77:06:0005004:6575 | подвал, пом. II, ком. 30, м/м 105    | 17,8 |
| 42.  | 77:06:0005004:6588 | подвал, пом. II, ком. 59, м/м 106    | 15,1 |
| 43.  | 77:06:0005004:6589 | подвал, пом. II, ком. 60, м/м 107    | 13,5 |
| 44.  | 77:06:0005004:6590 | подвал, пом. II, ком. 61, м/м 108    | 14,0 |
| 45.  | 77:06:0005004:6591 | подвал, пом. II, ком. 62, м/м 109    | 11,0 |
| 46.  | 77:06:0005004:6592 | подвал, пом. II, ком. 63, м/м 110    | 10,3 |
| 47.  | 77:06:0005004:6593 | подвал, пом. II, ком. 64, м/м 111    | 11,3 |
| 48.  | 77:06:0005004:6594 | подвал, пом. II, ком. 65, м/м 112    | 14,2 |
| 49.  | 77:06:0005004:6595 | подвал, пом. II, ком. 66, м/м 113    | 10,3 |
| 50.  | 77:06:0005004:6596 | подвал, пом. II, ком. 67, м/м 114    | 10,0 |
| 51.  | 77:06:0005004:6597 | подвал, пом. II, ком. 68, м/м 115    | 10,8 |
| 52.  | 77:06:0005004:6598 | подвал, пом. II, ком. 70, м/м 116    | 13,6 |
| 53.  | 77:06:0005004:6599 | подвал, пом. II, ком. 71, м/м 117    | 12,9 |
| 54.  | 77:06:0005004:6600 | подвал, пом. II, ком. 72, м/м 118    | 12,5 |
| 55.  | 77:06:0005004:6601 | подвал, пом. II, ком. 73, м/м 119    | 13,0 |
| 56.  | 77:06:0005004:6602 | подвал, пом. II, ком. 74, м/м 120    | 14,3 |
| 57.  | 77:06:0005004:6603 | подвал, пом. II, ком. 75, м/м 121    | 12,8 |
| 58.  | 77:06:0005004:6604 | подвал, пом. II, ком. 76, м/м 122    | 13,2 |
| 59.  | 77:06:0005004:6605 | подвал, пом. II, ком. 77, м/м 123    | 10,7 |
| 60.  | 77:06:0005004:6606 | подвал, пом. II, ком. 78, м/м 124    | 10,3 |
| 61.  | 77:06:0005004:6607 | подвал, пом. II, ком. 79, м/м 125    | 11,1 |
| 62.  | 77:06:0005004:6608 | подвал, пом. II, ком. 80, м/м 126    | 11,2 |
| 63.  | 77:06:0005004:6609 | подвал, пом. II, ком. 81, м/м 127    | 10,1 |
| 64.  | 77:06:0005004:6610 | подвал, пом. II, ком. 82, м/м 128    | 11,5 |
| 65.  | 77:06:0005004:6637 | подвал, пом. II, ком. 112, м/м 129   | 18,5 |
| 66.  | 77:06:0005004:6636 | подвал, пом. II, ком. 111, м/м 130   | 20,3 |
| 67.  | 77:06:0005004:6635 | подвал, пом. II, ком. 110, м/м 131   | 19,8 |
| 68.  | 77:06:0005004:6634 | подвал, пом. II, ком. 109, м/м 132   | 17,9 |
| 69.  | 77:06:0005004:6633 | подвал, пом. II, ком. 108, м/м 133   | 17,7 |
| 70.  | 77:06:0005004:6632 | подвал, пом. II, ком. 107, м/м 134   | 14,4 |
| 71.  | 77:06:0005004:6631 | подвал, пом. II, ком. 106, м/м 135   | 13,7 |
| 72.  | 77:06:0005004:6630 | подвал, пом. II, ком. 105, м/м 136   | 14,0 |
| 73.  | 77:06:0005004:6629 | подвал, пом. II, ком. 104, м/м 137   | 18,5 |
| 74.  | 77:06:0005004:6628 | подвал I, пом. II, ком. 103, м/м 138 | 14,2 |
| 75.  | 77:06:0005004:6627 | подвал, пом. II, ком. 102, м/м 139   | 13,6 |
| 76.  | 77:06:0005004:6626 | подвал, пом. II, ком. 101, м/м 140   | 14,1 |
| 77.  | 77:06:0005004:6625 | подвал, пом. II, ком. 100, м/м 141   | 14,4 |
| 78.  | 77:06:0005004:6624 | подвал, пом. II, ком. 99, м/м 142    | 13,8 |
| 79.  | 77:06:0005004:6623 | подвал, пом. II, ком. 98, м/м 143    | 14,0 |
| 80.  | 77:06:0005004:6622 | подвал, пом. II, ком. 97, м/м 144    | 17,7 |
| 81.  | 77:06:0005004:6621 | подвал, пом. II, ком. 96, м/м 145    | 17,1 |
| 82.  | 77:06:0005004:6620 | подвал, пом. II, ком. 95, м/м 146    | 18,9 |
| 83.  | 77:06:0005004:6619 | подвал, пом. II, ком. 94, м/м 147    | 13,8 |
| 84.  | 77:06:0005004:6618 | подвал, пом. II, ком. 93, м/м 148    | 13,6 |
| 85.  | 77:06:0005004:6617 | подвал, пом. II, ком. 92, м/м 149    | 13,8 |
| 86.  | 77:06:0005004:6616 | подвал, пом. II, ком. 91, м/м 150    | 14,3 |
| 87.  | 77:06:0005004:6615 | подвал, пом. II, ком. 90, м/м 151    | 13,8 |
| 88.  | 77:06:0005004:6614 | подвал, пом. II, ком. 89, м/м 152    | 14,2 |
| 89.  | 77:06:0005004:6613 | подвал, пом. II, ком. 88, м/м 153    | 14,4 |
| 90.  | 77:06:0005004:6612 | подвал, пом. II, ком. 87, м/м 154    | 13,6 |
| 91.  | 77:06:0005004:6611 | подвал, пом. II, ком. 86, м/м 155    | 13,8 |
| 92.  | 77:06:0005004:6528 | подвал I, пом. I, ком. 171, м/м 156  | 11,4 |
| 93.  | 77:06:0005004:6529 | подвал I, пом. I, ком. 172, м/м 157  | 11,9 |
| 94.  | 77:06:0005004:6530 | подвал I, пом. I, ком. 173, м/м 158  | 11,7 |
| 95.  | 77:06:0005004:6531 | подвал I, пом. I, ком. 174, м/м 159  | 11,9 |
| 96.  | 77:06:0005004:6532 | подвал I, пом. I, ком. 175, м/м 160  | 11,4 |
| 97.  | 77:06:0005004:6533 | подвал I, пом. I, ком. 176, м/м 161  | 11,8 |
| 98.  | 77:06:0005004:6534 | подвал I, пом. I, ком. 177, м/м 162  | 11,9 |
| 99.  | 77:06:0005004:6535 | подвал I, пом. I, ком. 178, м/м 163  | 11,3 |
| 100. | 77:06:0005004:6536 | подвал I, пом. I, ком. 179, м/м 164  | 11,8 |
| 101. | 77:06:0005004:6537 | подвал I, пом. I, ком. 180, м/м 165  | 11,9 |
| 102. | 77:06:0005004:6538 | подвал I, пом. I, ком. 181, м/м 166  | 11,2 |
| 103. | 77:06:0005004:6539 | подвал I, пом. I, ком. 182, м/м 167  | 11,9 |
| 104. | 77:06:0005004:6540 | подвал I, пом. I, ком. 183, м/м 168  | 14,2 |
| 105. | 77:06:0005004:6541 | подвал I, пом. I, ком. 184, м/м 169  | 13,8 |
| 106. | 77:06:0005004:6542 | подвал I, пом. I, ком. 185, м/м 170  | 13,8 |
| 107. | 77:06:0005004:6543 | подвал I, пом. I, ком. 186, м/м 171  | 14,7 |
| 108. | 77:06:0005004:6544 | подвал I, пом. I, ком. 187, м/м 172  | 11,8 |
| 109. | 77:06:0005004:6545 | подвал I, пом. I, ком. 188, м/м 173  | 11,3 |
| 110. | 77:06:0005004:6546 | подвал I, пом. I, ком. 189, м/м 174  | 11,8 |
| 111. | 77:06:0005004:6516 | подвал I, пом. I, ком. 154, м/м 175  | 10,9 |
| 112. | 77:06:0005004:6517 | подвал I, пом. I, ком. 155, м/м 176  | 10,5 |
| 113. | 77:06:0005004:6518 | подвал I, пом. I, ком. 156, м/м 177  | 10,9 |
| 114. | 77:06:0005004:6519 | подвал I, пом. I, ком. 157, м/м 178  | 10,9 |



|      |                    |                                     |      |
|------|--------------------|-------------------------------------|------|
| 115. | 77:06:0005004:6520 | подвал 1, пом. I, ком. 158, м/м 179 | 10,5 |
| 116. | 77:06:0005004:6521 | подвал 1, пом. I, ком. 159, м/м 180 | 10,8 |
| 117. | 77:06:0005004:6522 | подвал 1, пом. I, ком. 160, м/м 181 | 10,9 |
| 118. | 77:06:0005004:6523 | подвал 1, пом. I, ком. 161, м/м 182 | 10,5 |
| 119. | 77:06:0005004:6524 | подвал 1, пом. I, ком. 162, м/м 183 | 10,9 |
| 120. | 77:06:0005004:6525 | подвал 1, пом. I, ком. 163, м/м 184 | 13,2 |
| 121. | 77:06:0005004:6526 | подвал 1, пом. I, ком. 164, м/м 185 | 12,8 |
| 122. | 77:06:0005004:6527 | подвал 1, пом. I, ком. 165, м/м 186 | 24,0 |
| 123. | 77:06:0005004:6706 | подвал 1, пом. I, ком. 151, м/м 187 | 17,7 |
| 124. | 77:06:0005004:6515 | подвал 1, пом. I, ком. 146, м/м 188 | 15,6 |
| 125. | 77:06:0005004:6514 | подвал 1, пом. I, ком. 145, м/м 189 | 15,3 |
| 126. | 77:06:0005004:6513 | подвал 1, пом. I, ком. 144, м/м 190 | 16,6 |
| 127. | 77:06:0005004:6512 | подвал 1, пом. I, ком. 143, м/м 191 | 19,1 |
| 128. | 77:06:0005004:6511 | подвал 1, пом. I, ком. 142, м/м 192 | 18,9 |
| 129. | 77:06:0005004:6510 | подвал 1, пом. I, ком. 140, м/м 193 | 13,0 |
| 130. | 77:06:0005004:6509 | подвал 1, пом. I, ком. 139, м/м 194 | 13,1 |
| 131. | 77:06:0005004:6508 | подвал 1, пом. I, ком. 138, м/м 195 | 11,0 |
| 132. | 77:06:0005004:6507 | подвал 1, пом. I, ком. 137, м/м 196 | 10,5 |
| 133. | 77:06:0005004:6506 | подвал 1, пом. I, ком. 136, м/м 197 | 11,0 |
| 134. | 77:06:0005004:6505 | подвал 1, пом. I, ком. 134, м/м 198 | 13,5 |
| 135. | 77:06:0005004:6504 | подвал 1, пом. I, ком. 133, м/м 199 | 14,2 |
| 136. | 77:06:0005004:6503 | подвал 1, пом. I, ком. 132, м/м 200 | 14,4 |
| 137. | 77:06:0005004:6502 | подвал 1, пом. I, ком. 131, м/м 201 | 14,3 |
| 138. | 77:06:0005004:6501 | подвал 1, пом. I, ком. 130, м/м 202 | 13,6 |
| 139. | 77:06:0005004:6500 | подвал 1, пом. I, ком. 129, м/м 203 | 14,3 |
| 140. | 77:06:0005004:6499 | подвал 1, пом. I, ком. 128, м/м 204 | 14,5 |
| 141. | 77:06:0005004:6498 | подвал 1, пом. I, ком. 127, м/м 205 | 13,4 |
| 142. | 77:06:0005004:6497 | подвал 1, пом. I, ком. 126, м/м 206 | 14,3 |
| 143. | 77:06:0005004:6496 | подвал 1, пом. I, ком. 125, м/м 207 | 14,3 |
| 144. | 77:06:0005004:6495 | подвал 1, пом. I, ком. 124, м/м 208 | 13,6 |
| 145. | 77:06:0005004:6494 | подвал 1, пом. I, ком. 123, м/м 209 | 14,3 |
| 146. | 77:06:0005004:6493 | подвал 1, пом. I, ком. 122, м/м 210 | 17,3 |
| 147. | 77:06:0005004:6492 | подвал 1, пом. I, ком. 121, м/м 211 | 16,6 |
| 148. | 77:06:0005004:6491 | подвал 1, пом. I, ком. 120, м/м 212 | 16,1 |
| 149. | 77:06:0005004:6490 | подвал 1, пом. I, ком. 119, м/м 213 | 17,1 |
| 150. | 77:06:0005004:6489 | подвал 1, пом. I, ком. 118, м/м 214 | 14,2 |
| 151. | 77:06:0005004:6488 | подвал 1, пом. I, ком. 117, м/м 215 | 13,4 |
| 152. | 77:06:0005004:6487 | подвал 1, пом. I, ком. 116, м/м 216 | 14,1 |
| 153. | 77:06:0005004:6486 | подвал 1, пом. I, ком. 115, м/м 217 | 14,3 |
| 154. | 77:06:0005004:6485 | подвал 1, пом. I, ком. 114, м/м 218 | 13,9 |
| 155. | 77:06:0005004:6484 | подвал 1, пом. I, ком. 113, м/м 219 | 12,2 |
| 156. | 77:06:0005004:6392 | подвал 1, пом. I, ком. 1, м/м 220   | 16,3 |
| 157. | 77:06:0005004:6393 | подвал 1, пом. I, ком. 2, м/м 221   | 14,8 |
| 158. | 77:06:0005004:6394 | подвал 1, пом. I, ком. 3, м/м 222   | 14,7 |
| 159. | 77:06:0005004:6395 | подвал 1, пом. I, ком. 4, м/м 223   | 12,0 |
| 160. | 77:06:0005004:6396 | подвал 1, пом. I, ком. 5, м/м 224   | 11,0 |
| 161. | 77:06:0005004:6397 | подвал 1, пом. I, ком. 6, м/м 225   | 12,0 |
| 162. | 77:06:0005004:6398 | подвал 1, пом. I, ком. 7, м/м 226   | 15,5 |
| 163. | 77:06:0005004:6399 | подвал 1, пом. I, ком. 8, м/м 227   | 11,5 |
| 164. | 77:06:0005004:6400 | подвал 1, пом. I, ком. 9, м/м 228   | 11,0 |
| 165. | 77:06:0005004:6401 | подвал 1, пом. I, ком. 10, м/м 229  | 11,8 |
| 166. | 77:06:0005004:6402 | подвал 1, пом. I, ком. 11, м/м 230  | 11,8 |
| 167. | 77:06:0005004:6403 | подвал 1, пом. I, ком. 12, м/м 231  | 11,3 |
| 168. | 77:06:0005004:6404 | подвал 1, пом. I, ком. 13, м/м 232  | 11,8 |
| 169. | 77:06:0005004:6406 | подвал 1, пом. I, ком. 15, м/м 234  | 14,5 |
| 170. | 77:06:0005004:6407 | подвал 1, пом. I, ком. 16, м/м 235  | 15,6 |
| 171. | 77:06:0005004:6408 | подвал 1, пом. I, ком. 17, м/м 236  | 11,1 |
| 172. | 77:06:0005004:6409 | подвал 1, пом. I, ком. 18, м/м 237  | 11,4 |
| 173. | 77:06:0005004:6410 | подвал 1, пом. I, ком. 19, м/м 238  | 11,8 |
| 174. | 77:06:0005004:6411 | подвал 1, пом. I, ком. 20, м/м 239  | 11,8 |
| 175. | 77:06:0005004:6412 | подвал 1, пом. I, ком. 21, м/м 240  | 13,7 |
| 176. | 77:06:0005004:6413 | подвал 1, пом. I, ком. 22, м/м 241  | 15,2 |
| 177. | 77:06:0005004:6414 | подвал 1, пом. I, ком. 23, м/м 242  | 15,3 |
| 178. | 77:06:0005004:6415 | подвал 1, пом. I, ком. 24, м/м 243  | 14,9 |
| 179. | 77:06:0005004:6416 | подвал 1, пом. I, ком. 25, м/м 244  | 15,4 |
| 180. | 77:06:0005004:6417 | подвал 1, пом. I, ком. 26, м/м 307  | 11,7 |
| 181. | 77:06:0005004:6418 | подвал 1, пом. I, ком. 27, м/м 246  | 11,2 |
| 182. | 77:06:0005004:6419 | подвал 1, пом. I, ком. 28, м/м 247  | 12,0 |
| 183. | 77:06:0005004:6433 | подвал 1, пом. I, ком. 52, м/м 248  | 16,2 |
| 184. | 77:06:0005004:6432 | подвал 1, пом. I, ком. 51, м/м 249  | 15,9 |
| 185. | 77:06:0005004:6431 | подвал 1, пом. I, ком. 50, м/м 250  | 15,8 |
| 186. | 77:06:0005004:6430 | подвал 1, пом. I, ком. 49, м/м 251  | 21,2 |
| 187. | 77:06:0005004:6429 | подвал 1, пом. I, ком. 48, м/м 252  | 15,3 |
| 188. | 77:06:0005004:6428 | подвал 1, пом. I, ком. 47, м/м 253  | 15,9 |
| 189. | 77:06:0005004:6427 | подвал 1, пом. I, ком. 46, м/м 254  | 15,3 |
| 190. | 77:06:0005004:6426 | подвал 1, пом. I, ком. 41, м/м 255  | 23,7 |

|                                                            |                    |                                     |      |
|------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|------|
| 191.                                                       | 77:06:0005004:6425 | подвал I, пом. I, ком. 40, м/м 256  | 21,9 |
| 192.                                                       | 77:06:0005004:6424 | подвал I, пом. I, ком. 39, м/м 257  | 23,4 |
| 193.                                                       | 77:06:0005004:6423 | подвал I, пом. I, ком. 34, м/м 258  | 17,3 |
| 194.                                                       | 77:06:0005004:6422 | подвал I, пом. I, ком. 33, м/м 259  | 15,5 |
| 195.                                                       | 77:06:0005004:6421 | подвал I, пом. I, ком. 32, м/м 260  | 17,2 |
| 196.                                                       | 77:06:0005004:6434 | подвал I, пом. I, ком. 59, м/м 261  | 15,5 |
| 197.                                                       | 77:06:0005004:6435 | подвал I, пом. I, ком. 60, м/м 262  | 13,6 |
| 198.                                                       | 77:06:0005004:6436 | подвал I, пом. I, ком. 61, м/м 263  | 13,8 |
| 199.                                                       | 77:06:0005004:6437 | подвал I, пом. I, ком. 62, м/м 264  | 10,9 |
| 200.                                                       | 77:06:0005004:6438 | подвал I, пом. I, ком. 63, м/м 265  | 10,5 |
| 201.                                                       | 77:06:0005004:6439 | подвал I, пом. I, ком. 64, м/м 266  | 11,0 |
| 202.                                                       | 77:06:0005004:6440 | подвал I, пом. I, ком. 65, м/м 267  | 14,4 |
| 203.                                                       | 77:06:0005004:6441 | подвал I, пом. I, ком. 66, м/м 268  | 10,9 |
| 204.                                                       | 77:06:0005004:6442 | подвал I, пом. I, ком. 67, м/м 269  | 10,7 |
| 205.                                                       | 77:06:0005004:6443 | подвал I, пом. I, ком. 68, м/м 270  | 10,5 |
| 206.                                                       | 77:06:0005004:6444 | подвал I, пом. I, ком. 70, м/м 271  | 13,7 |
| 207.                                                       | 77:06:0005004:6445 | подвал I, пом. I, ком. 71, м/м 272  | 13,0 |
| 208.                                                       | 77:06:0005004:6446 | подвал I, пом. I, ком. 72, м/м 273  | 13,3 |
| 209.                                                       | 77:06:0005004:6447 | подвал I, пом. I, ком. 73, м/м 274  | 13,0 |
| 210.                                                       | 77:06:0005004:6448 | подвал I, пом. I, ком. 74, м/м 275  | 14,6 |
| 211.                                                       | 77:06:0005004:6449 | подвал I, пом. I, ком. 75, м/м 276  | 13,1 |
| 212.                                                       | 77:06:0005004:6450 | подвал I, пом. I, ком. 76, м/м 277  | 13,4 |
| 213.                                                       | 77:06:0005004:6451 | подвал I, пом. I, ком. 77, м/м 278  | 11,0 |
| 214.                                                       | 77:06:0005004:6452 | подвал I, пом. I, ком. 78, м/м 279  | 10,5 |
| 215.                                                       | 77:06:0005004:6453 | подвал I, пом. I, ком. 79, м/м 280  | 10,8 |
| 216.                                                       | 77:06:0005004:6454 | подвал I, пом. I, ком. 80, м/м 281  | 10,9 |
| 217.                                                       | 77:06:0005004:6455 | подвал I, пом. I, ком. 81, м/м 282  | 10,7 |
| 218.                                                       | 77:06:0005004:6456 | подвал I, пом. I, ком. 82, м/м 283  | 11,4 |
| 219.                                                       | 77:06:0005004:6483 | подвал I, пом. I, ком. 112, м/м 284 | 18,6 |
| 220.                                                       | 77:06:0005004:6482 | подвал I, пом. I, ком. 111, м/м 285 | 20,2 |
| 221.                                                       | 77:06:0005004:6481 | подвал I, пом. I, ком. 110, м/м 286 | 19,8 |
| 222.                                                       | 77:06:0005004:6480 | подвал I, пом. I, ком. 109, м/м 287 | 17,8 |
| 223.                                                       | 77:06:0005004:6479 | подвал I, пом. I, ком. 108, м/м 288 | 17,7 |
| 224.                                                       | 77:06:0005004:6478 | подвал I, пом. I, ком. 107, м/м 289 | 14,4 |
| 225.                                                       | 77:06:0005004:6477 | подвал I, пом. I, ком. 106, м/м 290 | 13,6 |
| 226.                                                       | 77:06:0005004:6476 | подвал I, пом. I, ком. 105, м/м 291 | 14,2 |
| 227.                                                       | 77:06:0005004:6475 | подвал I, пом. I, ком. 104, м/м 292 | 18,5 |
| 228.                                                       | 77:06:0005004:6474 | подвал I, пом. I, ком. 103, м/м 293 | 14,2 |
| 229.                                                       | 77:06:0005004:6473 | подвал I, пом. I, ком. 102, м/м 294 | 13,7 |
| 230.                                                       | 77:06:0005004:6472 | подвал I, пом. I, ком. 101, м/м 295 | 14,0 |
| 231.                                                       | 77:06:0005004:6471 | подвал I, пом. I, ком. 100, м/м 296 | 14,2 |
| 232.                                                       | 77:06:0005004:6470 | подвал I, пом. I, ком. 99, м/м 297  | 13,7 |
| 233.                                                       | 77:06:0005004:6469 | подвал I, пом. I, ком. 98, м/м 298  | 14,2 |
| 234.                                                       | 77:06:0005004:6468 | подвал I, пом. I, ком. 96, м/м 299  | 17,4 |
| 235.                                                       | 77:06:0005004:6467 | подвал I, пом. I, ком. 95, м/м 300  | 17,4 |
| 236.                                                       | 77:06:0005004:6466 | подвал I, пом. I, ком. 94, м/м 301  | 19,0 |
| 237.                                                       | 77:06:0005004:6465 | подвал I, пом. I, ком. 93, м/м 302  | 13,8 |
| 238.                                                       | 77:06:0005004:6464 | подвал I, пом. I, ком. 92, м/м 303  | 13,6 |
| 239.                                                       | 77:06:0005004:6463 | подвал I, пом. I, ком. 91, м/м 304  | 14,0 |
| 240.                                                       | 77:06:0005004:6462 | подвал I, пом. I, ком. 90, м/м 305  | 14,3 |
| 241.                                                       | 77:06:0005004:6461 | подвал I, пом. I, ком. 89, м/м 306  | 13,7 |
| 242.                                                       | 77:06:0005004:6460 | подвал I, пом. I, ком. 88, м/м 307  | 14,3 |
| 243.                                                       | 77:06:0005004:6459 | подвал I, пом. I, ком. 87, м/м 308  | 14,3 |
| 244.                                                       | 77:06:0005004:6458 | подвал I, пом. I, ком. 86, м/м 309  | 13,5 |
| 245.                                                       | 77:06:0005004:6457 | подвал I, пом. I, ком. 85, м/м 310  | 13,3 |
| Машиноместа, согласно Распоряжению №17921 от 01.06.2018 г. |                    |                                     |      |
| 1.                                                         | 77:06:0005004:6683 | подвал, пом. II, ком. 173, м/м 1    | 11,5 |
| 2.                                                         | 77:06:0005004:6684 | подвал, пом. II, ком. 174, м/м 2    | 11,6 |
| 3.                                                         | 77:06:0005004:6685 | подвал, пом. II, ком. 175, м/м 3    | 11,9 |
| 4.                                                         | 77:06:0005004:6686 | подвал, пом. II, ком. 176, м/м 4    | 12,0 |
| 5.                                                         | 77:06:0005004:6687 | подвал, пом. II, ком. 177, м/м 5    | 11,2 |
| 6.                                                         | 77:06:0005004:6688 | подвал, пом. II, ком. 178, м/м 6    | 11,8 |
| 7.                                                         | 77:06:0005004:6689 | подвал, пом. II, ком. 179, м/м 7    | 12,2 |
| 8.                                                         | 77:06:0005004:6690 | подвал, пом. II, ком. 180, м/м 8    | 11,1 |
| 9.                                                         | 77:06:0005004:6691 | подвал, пом. II, ком. 181, м/м 9    | 11,8 |
| 10.                                                        | 77:06:0005004:6692 | подвал, пом. II, ком. 182, м/м 10   | 12,0 |
| 11.                                                        | 77:06:0005004:6693 | подвал, пом. II, ком. 183, м/м 11   | 11,4 |
| 12.                                                        | 77:06:0005004:6694 | подвал, пом. II, ком. 184, м/м 12   | 11,8 |
| 13.                                                        | 77:06:0005004:6695 | подвал, пом. II, ком. 185, м/м 13   | 14,5 |
| 14.                                                        | 77:06:0005004:6696 | подвал, пом. II, ком. 186, м/м 14   | 13,7 |
| 15.                                                        | 77:06:0005004:6698 | подвал, пом. II, ком. 188, м/м 16   | 14,2 |
| 16.                                                        | 77:06:0005004:6699 | подвал, пом. II, ком. 189, м/м 17   | 11,9 |
| 17.                                                        | 77:06:0005004:6700 | подвал, пом. II, ком. 190, м/м 18   | 11,2 |
| 18.                                                        | 77:06:0005004:6701 | подвал, пом. II, ком. 191, м/м 19   | 11,8 |
| 19.                                                        | 77:06:0005004:6682 | подвал, пом. II, ком. 170, м/м 20   | 10,8 |
| 20.                                                        | 77:06:0005004:6679 | подвал, пом. II, ком. 167, м/м 23   | 10,8 |



|     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |
|-----|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 21. | 77:06:0005004:6678 | подвал, пом. II, ком. 166, м/м 24                                                                                                                                                                                                                                                | 10,0    |
| 22. | 77:06:0005004:6677 | подвал, пом. II, ком. 165, м/м 25                                                                                                                                                                                                                                                | 10,8    |
| 23. | 77:06:0005004:6676 | подвал, пом. II, ком. 164, м/м 26                                                                                                                                                                                                                                                | 10,5    |
| 24. | 77:06:0005004:6675 | подвал, пом. II, ком. 163, м/м 27                                                                                                                                                                                                                                                | 10,1    |
| 25. | 77:06:0005004:6674 | подвал, пом. II, ком. 162, м/м 28                                                                                                                                                                                                                                                | 10,7    |
| 26. | 77:06:0005004:6673 | подвал, пом. II, ком. 160, м/м 29                                                                                                                                                                                                                                                | 12,8    |
| 27. | 77:06:0005004:6672 | подвал, пом. II, ком. 159, м/м 30                                                                                                                                                                                                                                                | 12,3    |
| 28. | 77:06:0005004:6671 | подвал, пом. II, ком. 158, м/м 31                                                                                                                                                                                                                                                | 23,8    |
| 29. | 77:06:0005004:6660 | подвал, пом. II, ком. 137, м/м 32                                                                                                                                                                                                                                                | 17,8    |
| 30. | 77:06:0005004:6661 | подвал, пом. II, ком. 142, м/м 33                                                                                                                                                                                                                                                | 15,8    |
| 31. | 77:06:0005004:6662 | подвал, пом. II, ком. 143, м/м 34                                                                                                                                                                                                                                                | 15,7    |
| 32. | 77:06:0005004:6663 | подвал, пом. II, ком. 144, м/м 35                                                                                                                                                                                                                                                | 16,8    |
| 33. | 77:06:0005004:6664 | подвал, пом. II, ком. 145, м/м 36                                                                                                                                                                                                                                                | 21,0    |
| 34. | 77:06:0005004:6665 | подвал, пом. II, ком. 146, м/м 37                                                                                                                                                                                                                                                | 18,1    |
| 35. | 77:06:0005004:6666 | подвал, пом. II, ком. 147, м/м 38                                                                                                                                                                                                                                                | 12,8    |
| 36. | 77:06:0005004:6667 | подвал, пом. II, ком. 148, м/м 39                                                                                                                                                                                                                                                | 13,0    |
| 37. | 77:06:0005004:6668 | подвал, пом. II, ком. 149, м/м 40                                                                                                                                                                                                                                                | 11,0    |
| 38. | 77:06:0005004:6669 | подвал, пом. II, ком. 150, м/м 41                                                                                                                                                                                                                                                | 10,2    |
| 39. | 77:06:0005004:6670 | подвал, пом. II, ком. 151, м/м 42                                                                                                                                                                                                                                                | 10,9    |
| 40. | 77:06:0005004:6659 | подвал, пом. II, ком. 134, м/м 43                                                                                                                                                                                                                                                | 13,6    |
| 41. | 77:06:0005004:6658 | подвал, пом. II, ком. 133, м/м 44                                                                                                                                                                                                                                                | 14,4    |
| 42. | 77:06:0005004:6657 | подвал, пом. II, ком. 132, м/м 45                                                                                                                                                                                                                                                | 14,4    |
| 43. | 77:06:0005004:6656 | подвал, пом. II, ком. 131, м/м 46                                                                                                                                                                                                                                                | 14,3    |
| 44. | 77:06:0005004:6655 | подвал, пом. II, ком. 130, м/м 47                                                                                                                                                                                                                                                | 13,8    |
| 45. | 77:06:0005004:6654 | подвал, пом. II, ком. 129, м/м 48                                                                                                                                                                                                                                                | 14,3    |
| 46. | 77:06:0005004:6653 | подвал, пом. II, ком. 128, м/м 49                                                                                                                                                                                                                                                | 14,3    |
| 47. | 77:06:0005004:6652 | подвал, пом. II, ком. 127, м/м 50                                                                                                                                                                                                                                                | 13,8    |
| 48. | 77:06:0005004:6651 | подвал, пом. II, ком. 126, м/м 51                                                                                                                                                                                                                                                | 14,3    |
| 49. | 77:06:0005004:6650 | подвал, пом. II, ком. 125, м/м 52                                                                                                                                                                                                                                                | 14,3    |
| 50. | 77:06:0005004:6649 | подвал, пом. II, ком. 124, м/м 53                                                                                                                                                                                                                                                | 13,8    |
| 51. | 77:06:0005004:6648 | подвал, пом. II, ком. 123, м/м 54                                                                                                                                                                                                                                                | 14,4    |
| 52. | 77:06:0005004:6647 | подвал, пом. II, ком. 122, м/м 55                                                                                                                                                                                                                                                | 17,2    |
| 53. | 77:06:0005004:6645 | подвал, пом. II, ком. 120, м/м 57                                                                                                                                                                                                                                                | 18,1    |
| 54. | 77:06:0005004:6644 | подвал, пом. II, ком. 119, м/м 58                                                                                                                                                                                                                                                | 17,4    |
| 55. | 77:06:0005004:6643 | подвал, пом. II, ком. 118, м/м 59                                                                                                                                                                                                                                                | 14,3    |
| 56. | 77:06:0005004:6642 | подвал, пом. II, ком. 117, м/м 60                                                                                                                                                                                                                                                | 13,7    |
| 57. | 77:06:0005004:6641 | подвал, пом. II, ком. 116, м/м 61                                                                                                                                                                                                                                                | 14,4    |
| 58. | 77:06:0005004:6640 | подвал, пом. II, ком. 115, м/м 62                                                                                                                                                                                                                                                | 14,4    |
| 59. | 77:06:0005004:6639 | подвал, пом. II, ком. 114, м/м 63                                                                                                                                                                                                                                                | 14,0    |
| 60. | 77:06:0005004:6638 | подвал, пом. II, ком. 113, м/м 64                                                                                                                                                                                                                                                | 12,4    |
| 61. | 77:05:0001015:6731 | подвал, пом. XXXVIII ком. 1-5                                                                                                                                                                                                                                                    | 77,8    |
| 62. | 77:05:0001015:6732 | подвал, пом. II, ком. 29, 33-38, 42-45, 53-58, 69, 83-85, 135, 136, 138-141, 152-157, 161, 171, 172, 192; подвал I, пом. I, ком. 29-31, 35-38, 42-45, 53-58, 69, 83, 84, 97, 135, 141, 147-150, 152, 153, 166-170, 190, 191; пом. XXXVII, ком. 1, 2; цоколь, пом. III, ком. 1, 2 | 6 443,8 |

Таблица 7.2 Описание имущественных прав на объекты оценки

| Описание имущественных прав на объект оценки                                                         |                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Имущественные права                                                                                  | Право собственности - г. Москва<br>Право оперативного управления - ГБУ «Жилищник района Котловка»                                                                 |
| Субъект права                                                                                        | Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Котловка» (ГБУ «Жилищник района Котловка»)<br>117186, г. Москва, ул. Нагорная, д. 28, корп. 1 |
| Существующие обременения или ограничения                                                             | Не зарегистрировано                                                                                                                                               |
| Информация о текущем использовании объекта оценки                                                    |                                                                                                                                                                   |
| В качестве нежилых помещений (машиномест)                                                            |                                                                                                                                                                   |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость |                                                                                                                                                                   |
| Не обнаружено                                                                                        |                                                                                                                                                                   |

### 7.5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Распоряжение №11191 от 12.04.2018 г.;
- Распоряжение №17921 от 01.06.2018 г.

**7.6 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):**

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

**7.7 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):**

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
4. «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.
5. «СРД №24» под. ред. Е. Е. Яскевича, г. Москва, 2019 г.

**7.8 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):**

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.zdanie.info/>;
3. <http://www.realty.dmir.ru/>;
4. <http://www.streetrealty.ru/>
5. <http://cian.ru/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

**Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

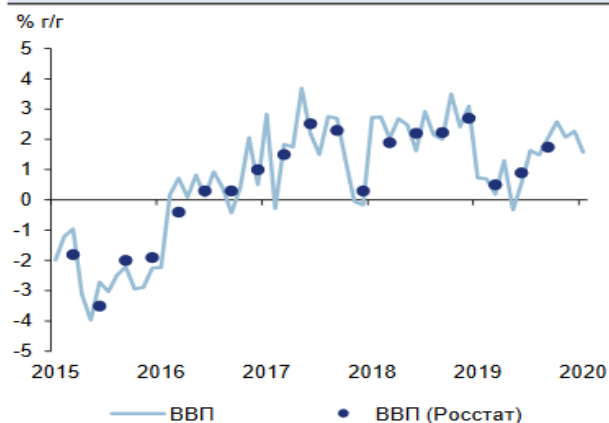
**8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

**Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объектов оценки<sup>8</sup>**

Картина деловой активности. Февраль 2020 года

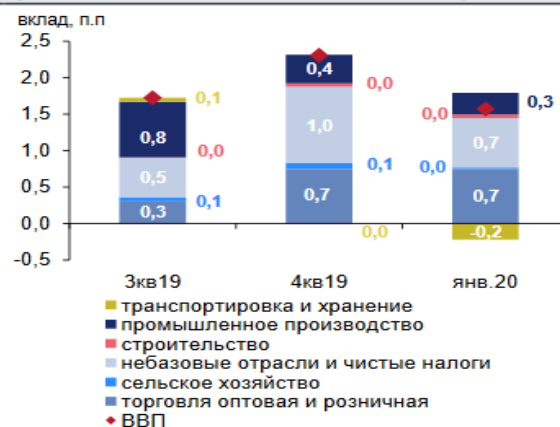
По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6%/г (после 2,3% г/г в декабре и 1,3% в целом за 2019 год).

**Рис. 1. Рост ВВП в январе оценивается на уровне 1,6 % г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Обрабатывающая промышленность и торговля вносят стабильный вклад в рост**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8-1

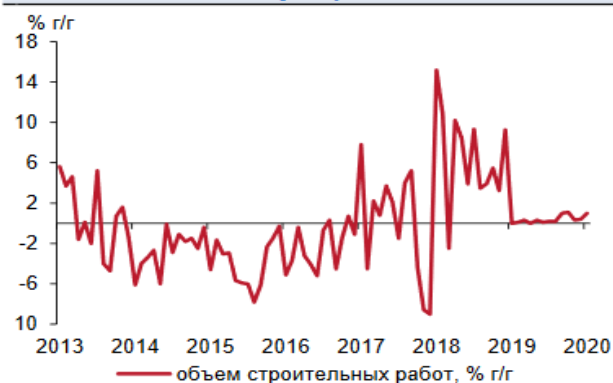
Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4 кв 19, внесли обрабатывающая промышленность и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9% г/г после 4,0% г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях — пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня — 2,7% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

**Рис. 3. Рост розничного товарооборота в январе 2020 г. превысил прошлогодние показатели**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Объем строительных работ в январе 2020 г. незначительно ускорился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8-2

В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (-4,4% г/г после -1,3% г/г в декабре). Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности третий месяц подряд остается на историческом минимуме -4,5% от рабочей силы. В январе 2020 г. изменения на рынке труда были незначительными.

<sup>8</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/0461b180fb0d0805c62390dc92e42991/200220\\_pic.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0461b180fb0d0805c62390dc92e42991/200220_pic.pdf)

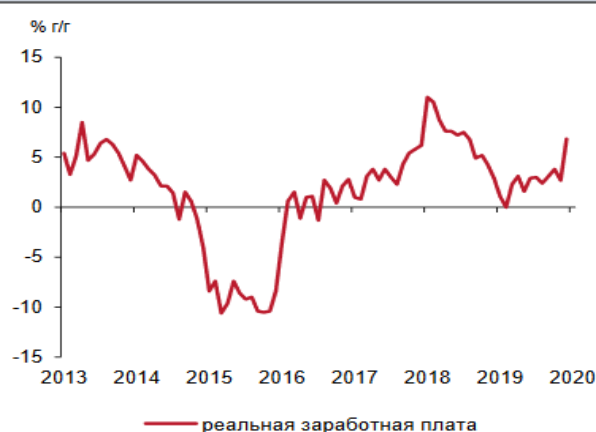
Совокупная численность рабочей силы снизилась на 4,3 тыс. человек (с исключением сезонности) с замедлением снижения годовой динамики до -0,1% г/г (декабрь -0,5% г/г). Численность занятых с исключением сезонности в январе практически не изменилась по отношению к декабрю (+25,2 тыс. человек, 0,0% м/м SA), в годовом выражении сохраняется около нулевой динамика (+0,2% г/г). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора за месяц снизилась на 29,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение замедлилось до -5,0% г/г.

**Рис. 5. Безработица третий месяц подряд остается на минимальном уровне**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. В декабре 2019 г. рост заработной платы ускорился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8-3

Реальные заработные платы продолжают уверенно расти. За 12 месяцев 2019 г. рост показателя составил 2,9%. При этом в декабре рост реальных заработных плат ускорился до 6,9% г/г после 2,7% г/г месяцем ранее за счет увеличения номинальных темпов роста и в меньшей степени — продолжающегося снижения инфляции.

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | январь.20 | 2019  | декабрь.19 | ноябрь.19 | октябрь.19 | сентябрь.19 | август.19 | июль.19 | 2018 |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-------|------------|-----------|------------|-------------|-----------|---------|------|
| <b>ВВП</b>                                                | 1,6*      | 1,3   | 2,3*       | 2,1*      | 2,6*       | 2,0*        | 1,5*      | 1,6*    | 2,5  |
| Сельское хозяйство                                        | 2,9       | 4,0   | 5,6        | 5,7       | 5,0        | 5,4         | 3,2       | 6,1     | -0,2 |
| Строительство                                             | 1,0       | 0,6   | 0,4        | 0,3       | 1,1        | 1,0         | 0,2       | 0,2     | 6,3  |
| Розничная торговля                                        | 2,7       | 1,6   | 1,9        | 2,3       | 1,7        | 0,7         | 0,8       | 1,2     | 2,8  |
| Грузооборот транспорта                                    | -4,4      | 0,6   | -1,3       | -1,2      | 0,2        | 0,5         | -0,3      | -0,9    | 0,2  |
| Промышленное производство                                 | 1,1       | 2,3   | 1,7        | 0,7       | 3,0        | 3,8         | 2,8       | 2,8     | 3,5  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | -0,4      | 2,5   | 0,5        | 0,1       | -0,7       | 1,4         | 2,1       | 2,0     | 3,8  |
| добыча угля                                               | -8,8      | 1,6   | -1,9       | 1,5       | 4,7        | 2,9         | -1,4      | -2,0    | 5,7  |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 0,0       | 2,5   | -0,4       | 0,6       | -0,4       | 0,5         | 2,6       | 1,5     | 2,9  |
| добыча металлических руд                                  | 2,4       | 3,7   | 1,7        | 3,9       | 2,6        | 3,7         | 2,6       | 2,2     | 3,4  |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | -12,9     | 2,4   | 26,1       | 1,0       | -6,0       | 16,8        | -1,8      | 8,0     | 4,2  |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | 3,9       | 2,6   | 4,0        | 1,5       | 6,3        | 5,9         | 3,4       | 3,7     | 3,6  |
| пищевая промышленность                                    | 9,2       | 3,4   | 8,2        | 5,3       | 5,1        | 6,8         | 0,1       | 5,0     | 3,4  |
| легкая промышленность                                     | 3,0       | -1,6  | 6,2        | 0,1       | -0,2       | 0,8         | -1,9      | -2,6    | 3,4  |
| деревообработка                                           | 5,6       | 1,5   | 2,7        | 1,1       | -0,4       | 3,2         | 2,4       | 0,3     | 11,4 |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | 2,3       | 2,2   | 3,0        | 3,6       | 7,0        | 1,2         | 4,5       | 1,0     | 2,6  |
| химический комплекс                                       | 3,5       | 5,1   | 5,2        | 7,5       | 8,6        | 8,5         | 5,0       | 6,1     | 3,0  |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 4,3       | 4,2   | 1,4        | 1,7       | 0,7        | 5,3         | 3,5       | 5,6     | 0,4  |
| металлургия                                               | 0,7       | 2,4   | 6,8        | -2,4      | 7,8        | 3,8         | 3,6       | 5,7     | 1,9  |
| машиностроение                                            | 5,2       | 5,1   | 2,9        | 2,4       | 12,3       | 21,8        | 8,9       | 6,7     | 6,1  |
| прочие производства                                       | 10,0      | -11,4 | -13,2      | -15,3     | -18,5      | -13,5       | -11,5     | -7,6    | 6,8  |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | -4,7      | 0,0   | -4,8       | 0,2       | 2,1        | 3,7         | 1,1       | 0,9     | 2,2  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | 1,0       | -5,2  | -10,0      | -12,9     | -12,3      | -8,4        | -2,4      | -3,9    | 2,9  |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России.

Рис. 8-4



Таблица 2. Показатели рынка труда

|                                                 | янв.20  | 2019  | 4кв19   | дек.19  | ноя.19  | окт.19  | 3кв19   | 2кв19   | 1кв19   | 2018             |
|-------------------------------------------------|---------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------|
| <b>Реальная заработная плата</b>                |         |       |         |         |         |         |         |         |         |                  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -       | 2,9   | 4,6     | 6,9     | 2,7     | 3,8     | 3,0     | 2,6     | 1,3     | 8,5              |
| в % к предыдущему периоду (SA)                  | -       | -     | 2,1     | 2,1     | -0,2    | 1,2     | 1,6     | 1,7     | 0,9     | -                |
| <b>Номинальная заработная плата</b>             |         |       |         |         |         |         |         |         |         |                  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -       | 7,5   | 8,2     | 10,1    | 6,3     | 7,7     | 7,4     | 7,7     | 6,5     | 11,6             |
| в % к предыдущему периоду (SA)                  | -       | -     | 2,7     | 2,0     | 0,2     | 1,3     | 2,4     | 2,5     | 2,1     | -                |
| <b>Реальные располагаемые доходы</b>            |         |       |         |         |         |         |         |         |         |                  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -       | 0,8   | 1,1     | -       | -       | -       | 3,1     | 1,0     | -1,8    | 0,1 <sup>2</sup> |
| в % к предыдущему периоду (SA)                  | -       | -     | -0,9    | -       | -       | -       | -0,2    | 0,1     | 0,3     | -                |
| <b>Реальные денежные доходы</b>                 |         |       |         |         |         |         |         |         |         |                  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -       | 1,5   | 1,7     | -       | -       | -       | 3,7     | 1,5     | -0,8    | 1,1              |
| в % к предыдущему периоду (SA)                  | -       | -     | -0,7    | -       | -       | -       | 0,3     | 0,3     | 0,4     | -                |
| <b>Численность рабочей силы*</b>                |         |       |         |         |         |         |         |         |         |                  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -0,1    | -1,0  | -0,5    | -0,5    | -0,1    | -0,7    | -1,2    | -1,3    | -1,2    | -0,1             |
| млн. чел. (SA)                                  | 75,4    | -     | 75,5    | 75,4    | 75,7    | 75,4    | 75,3    | 75,3    | 75,5    | -                |
| <b>Численность занятых*</b>                     |         |       |         |         |         |         |         |         |         |                  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 0,2     | -0,8  | -0,2    | -0,3    | 0,1     | -0,6    | -1,0    | -1,1    | -0,9    | 0,3              |
| млн. чел. (SA)                                  | 72,1    | -     | 72,1    | 72,1    | 72,2    | 71,9    | 71,8    | 71,9    | 72,0    | -                |
| <b>Численность безработных*</b>                 |         |       |         |         |         |         |         |         |         |                  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -5,0    | -5,3  | -4,6    | -6,1    | -4,0    | -3,7    | -5,2    | -5,3    | -6,0    | -7,8             |
| млн. чел. (SA)                                  | 3,4     | -     | 3,4     | 3,4     | 3,4     | 3,5     | 3,4     | 3,5     | 3,5     | -                |
| <b>Уровень занятости*</b>                       |         |       |         |         |         |         |         |         |         |                  |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 59,5    | -     | 59,5    | 59,5    | 59,7    | 59,4    | 59,3    | 59,3    | 59,4    | -                |
| <b>Уровень безработицы**</b>                    |         |       |         |         |         |         |         |         |         |                  |
| в % к рабочей силе /SA                          | 4,7/4,5 | 4,6/- | 4,6/4,5 | 4,6/4,5 | 4,6/4,5 | 4,6/4,6 | 4,4/4,6 | 4,6/4,6 | 4,8/4,6 | 4,8/-            |

\* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8-5

## Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года<sup>9</sup> О ситуации в российской экономике

Предварительные итоги за январь–август 2019 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 2019 год. Мировой экономический рост в первой половине 2019 года продолжил замедляться. Обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками привело к снижению темпов роста мировой торговли до уровней, наблюдавшихся в 2015 – 2016 годах. Кроме того, усиление глобальной неопределенности негативно отразилось на инвестиционной активности и спросе на потребительские товары длительного пользования. В условиях ухудшения прогнозов глобального роста мировые центральные банки отложили ужесточение денежно-кредитной политики, что привело к смягчению глобальных финансовых условий. В то же время для многих стран с формирующимися рынками позитивный эффект от возобновления притока капитала был нивелирован ослаблением внешнего спроса. В 2019 году, по оценке Минэкономразвития России, мировой экономический рост опустится ниже отметки в 3,0 % впервые с 2009 года. По прогнозу МВФ, мировой экономический рост в текущем году замедлится до 3,2 % с 3,6 % в 2018 году (с апреля прошлого года прогноз на 2019 год был снижен в общей сложности на 0,7 процентных пункта). При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз и связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает оценку Минэкономразвития России о постепенном замедлении мирового экономического роста. Цена на нефть марки «Юралс» в январе–мае 2019 г. демонстрировала восходящую динамику на фоне увеличения интереса к риску на мировых рынках. Со стороны предложения росту цен на нефть способствовали договоренности стран - участниц соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, вступившие в силу с января 2019 г., продолжающееся сокращение добычи нефти в Венесуэле, а также снижение поставок нефти из Ирана из-за ужесточения санкционного режима США. В этих условиях среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в апреле–мае 2019 г. превышала 71 долл. США за баррель (по сравнению с 57,4 долл. США за баррель в декабре 2018 года). Начиная со второй половины мая 2019 г. на мировом рынке нефти наблюдалась коррекция, обусловленная ростом опасений

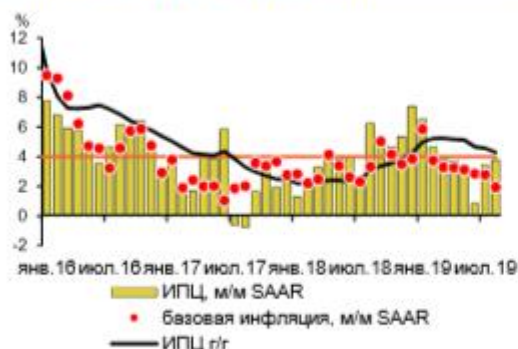
<sup>9</sup><http://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>

участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики на фоне эскалации торговых противоречий между США и Китаем. Среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в августе 2019 г. опустилась ниже 60 долл. США за баррель. В среднем за январь–август 2019 г. цена на нефть марки «Юралс» составила 64,7 долл. США за баррель (по сравнению с 70,0 долл. США за баррель в 2018 г.). Среднегодовая цена нефти по итогам 2019 года ожидается на уровне 62 долл. США за баррель.

Российский рубль в 2019 году стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. Курс российской валюты в номинальном эффективном выражении в январе–августе 2019 г. укрепился на 4,4 процента. Одновременно наблюдалось восстановление интереса международных инвесторов к облигациям федерального займа (ОФЗ) (доля нерезидентов на данном рынке по итогам января–августа 2019 г. выросла на 5,3 процентных пункта – до 29,7 процента). Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку российскому рублю в 2019 году оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков и повышение рейтинговыми агентствами Moody's и Fitch суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. Средний курс российской валюты в январе–августе 2019 г. составил 65,1 рубля за доллар США, а по итогам года ожидается на уровне 65,4 рубля за доллар США (62,5 рубля за доллар США в 2018 году). С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России с 15 января 2019 г. возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила. Кроме того, с 1 февраля 2019 г. Банк России приступил к проведению отложенных в 2018 году покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые предполагается осуществлять равномерно в течение 36 месяцев. По оценке Минэкономразвития России, объем покупок иностранной валюты в рамках бюджетного правила составил в январе–августе 2019 г. 38,0 млрд. долл. США. В начале текущего года наблюдалось ускорение инфляции под влиянием повышения с 1 января 2019 г. базовой ставки НДС с 18 % до 20 % и тенденций на рынках отдельных продовольственных товаров. Вместе с тем масштаб влияния указанных факторов оказался меньше предварительных оценок. После достижения в марте 2019 г. пикового значения в 5,3 % в годовом выражении (4,3 % в целом за 2018 год) инфляция начала замедляться и в августе 2019 г. достигла 4,3% в годовом выражении.

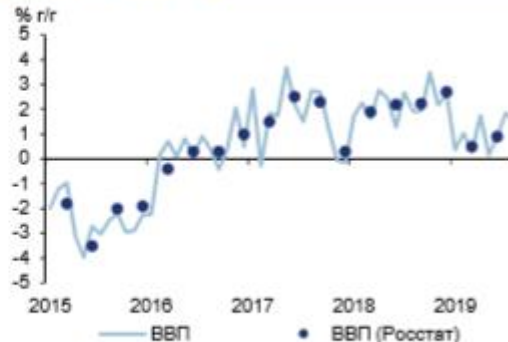
По оценке Минэкономразвития России, к концу текущего года инфляция опустится ниже целевого уровня Банка России и составит 3,8 %, что станет результатом слабого внутреннего спроса и слабой динамики реальных располагаемых доходов населения.

Рис. 2. Годовая инфляция замедляется после достижения пика в марте 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3. В начале 2019 года темпы роста ВВП временно снизились



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8-6

В I полугодии 2019 г. произошло замедление экономического роста до 0,7 % по сравнению с ростом на 2,3 % в 2018 году. Снижение темпов роста ВВП в первой половине 2019 года стало следствием ухудшения внешнеэкономических условий и одновременного ужесточения бюджетной и денежно-кредитной политики. Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению спроса на российский экспорт. Нефтегазовый экспорт во II квартале 2019 г. сократился на 8,1 % в стоимостном выражении, не нефтегазовый – на 5,0 %. В этих условиях рост физического объема экспорта товаров оценивается Минэкономразвития России в 2019 году на уровне -0,1 % по сравнению с 4,2 % в 2018 году. При этом на фоне слабого внутреннего спроса импорт товаров, по оценке Минэкономразвития России, снизится на 0,4 % после роста на 1,7 % в 2018 году. Не нефтегазовый дефицит федерального бюджета в I полугодии 2019 г. сократился до 5,0 % ВВП по сравнению с 6,5 % ВВП в I полугодии 2018 года. Основной вклад внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые в I полугодии 2019 г. выросли на 10,7 % к уровню прошлого года. В части расходов, по состоянию 1 июля 2019 г., было исполнено 42,6 % бюджетной росписи (в открытой части)

по сравнению с 44,9 % в 2018 году и 45,8 % в 2017 году. В то же время в июле–августе 2019 г. рост расходов федерального бюджета (в открытой части) ускорился до 7,7 % в годовом выражении. Ухудшение денежно-кредитных условий происходило с апреля 2018 г. вследствие негативных внешних факторов, как в части оттока капитала из стран с формирующимися рынками на фоне ужесточения денежно-кредитной политики Федеральной резервной системы США, так и в части усиления санкционного давления на Россию. В ответ на дальнейшее нарастание про инфляционных рисков, связанных с ослаблением обменного курса, а также объявленного в июне 2018 г. предстоящего повышения НДС, Банк России повысил в сентябре и декабре прошлого года ключевую ставку суммарно на 50 базисных пунктов. Во II полугодии 2019 г. ожидается восстановление экономической активности с учетом постепенного смягчения денежно-кредитных условий и ускорения роста бюджетных расходов. В июле и августе 2019 года темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил соответственно 1,8 % и 1,6 процента. По итогам 2019 года рост ВВП ожидается на уровне 1,3 процента.

#### Внешние условия

В первой половине 2019 года мировой экономический рост продолжил замедляться. Обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками привело к снижению темпов роста мировой торговли до уровней, наблюдавшихся в 2015–2016 годах. Кроме того, усиление неопределенности относительно международных «правил игры» негативно отразилось на инвестиционной активности и спросе на потребительские товары длительного пользования. В условиях ухудшения прогнозов глобального роста мировые центральные банки отложили ужесточение денежно-кредитной политики, что привело к смягчению глобальных финансовых условий. В то же время для многих стран с формирующимися рынками позитивный эффект от возобновления притока капитала был нивелирован ослаблением внешнего спроса. В 2019 году рост мировой экономики, по оценке Минэкономразвития России, опустится ниже отметки в 3,0 % впервые с 2009 года. По прогнозу МВФ, мировой экономический рост в текущем году замедлится до 3,2 % с 3,6 % в 2018 году. С апреля прошлого года прогноз МВФ на 2019 год был снижен в общей сложности на 0,7 п. п. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает гипотезу Минэкономразвития России о постепенном замедлении мирового экономического роста. На прогнозном горизонте ожидается последовательное снижение темпов роста в крупнейших мировых экономиках. По прогнозу Минэкономразвития России, рост экономики США составит 2,1 % в текущем году. В дальнейшем ожидается его замедление до 1,0–1,2 % к 2024 году по мере исчерпания стимулирующего эффекта налоговой реформы. Сдерживающее влияние на экономическую активность будут также оказывать введенные торговые ограничения и ответные меры со стороны торговых партнеров. При этом дальнейшая эскалация торговых конфликтов может привести к еще более существенному замедлению американской экономики. На этом фоне будет происходить ослабление доллара США относительно евро (а также других валют стран G-20) до уровня 1,25 доллара США за евро к 2024 году, что является рыночным консенсусом.

Развернувшиеся «торговые войны» негативно отразятся и на экономике Китая. В базовый вариант прогноза Минэкономразвития России заложена предпосылка о замедлении роста китайской экономики до 5,9 % в текущем году. Несмотря на меры, принимаемые китайскими властями для поддержки экономического роста, нерешенными остаются структурные проблемы, связанные с высокой долговой нагрузкой, избыточным объемом инфраструктурных инвестиций и экологическими вызовами. В этих условиях ожидается снижение темпов роста китайской экономики до уровня 5,1 % к 2024 году. Замедление мирового экономического роста и мировой торговли уже оказывает выраженное негативное влияние на производственную активность и экспорт Евросоюза. Определенную поддержку росту будет оказывать более мягкая денежно-кредитная политика Европейского центрального банка, а также умеренное смягчение бюджетной политики в крупнейших экономиках еврозоны. Вместе с тем фактором замедления роста европейских стран станет окончание циклического восстановления, наблюдавшегося в 2017 году – первой половине 2018 года. Методы поддержки экономического роста с помощью мер бюджетной политики будут использоваться ограниченно с учетом высокого уровня государственного долга в ряде стран. При этом потенциальные темпы роста остаются низкими на фоне увеличения доли населения в старших возрастах и медленного роста производительности труда. Кроме того, сохраняются существенные дисбалансы между странами «ядра» и «периферии» еврозоны, при этом до сих пор не завершено создание механизмов координации макроэкономической политики.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития Прогноз разработан на основе текущих внутренних и внешних тенденций, прогноза развития мировой экономики и внешнеэкономических условий, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–август 2019 года. Минэкономразвития России разработало прогноз социально-

экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном. Ключевое отличие консервативного сценария от базового – это предпосылка о более негативном развитии внешнеэкономической ситуации (предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2 % к 2021 году, что соответствует понятию «глобальная рецессия», в сценарий также заложена предпосылка о неблагоприятной конъюнктуре мировых товарных рынков). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП замедлится незначительно по сравнению с текущим годом, а инфляция останется вблизи целевого уровня. Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках. В них заложено постепенное дальнейшее замедление мирового экономического роста с 2,9 % в 2019 году до 2,7 % в 2024 году, нисходящая динамика цен на нефть – снижение с 62–63 долл. США/баррель до 57 долл. США/баррель в 2020 году и до 53 долл. США/баррель к 2024 году, а также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта. Как в базовый, так и в целевой сценарий заложена успешная реализация структурных мер экономической политики, направленных на достижение национальных целей развития и других приоритетов, установленных Указом № 204. Эти меры должны обеспечить повышение инвестиционной активности, с одной стороны, и рост доходов населения с другой. Речь идет о мерах, реализуемых как в рамках управленческого механизма национальных проектов, так и за его пределами. Среди ключевых мер по повышению уровня инвестиционной активности следует выделить следующие направления: – улучшение инвестиционного климата (восстановление доверия бизнес-сообщества), которое может быть достигнуто только при создании стабильности регуляторных условий и предсказуемой тарифной политики; – снижение административных издержек через реализацию реформы контроля и надзора и снятие административных барьеров для развития; – обеспечение развития инфраструктуры; – увеличение объема доступных ресурсов для финансирования инвестиций за счет формирования новых механизмов аккумулирования долгосрочных сбережений и проведения структурной кредитной политики. Активная реализация проектов создаст основу для роста спроса на труд и, соответственно, для роста доходов населения. Другим источником роста доходов населения должно стать повышение производительности труда. Этому будет способствовать обеспечение широкого внедрения технологических инноваций – в первую очередь, технологий искусственного интеллекта, роботизации, интернета вещей, а также расширения использования платформенных решений в разных секторах экономики. В результате таких процессов произойдет перераспределение занятости из трудоемких секторов с низким уровнем заработной платы (таких как торговля, ряд обрабатывающих производств, транспорт) в сектор услуг с более высоким уровнем оплаты труда.

Эффективная реализация данных мероприятий (требующая качества управления как в государственном, так и в частном секторе экономики) обеспечит достижение национальных целей развития. Оценки вклада структурных мер в темпы экономического роста осуществлены Минэкономразвития России на основании комплексного анализа международного опыта с учетом «исходных характеристик» российской экономики. Как в базовом, так и в целевом сценарии прогнозируется, что темп роста ВВП ускорится до уровня около 3 %, начиная с 2021 года, а темпы роста реальных располагаемых доходов населения выйдут в диапазон 2,2 – 2,4 процента. Ключевое отличие базового и целевого сценариев – в предположении о скорости и эффективности реализации структурных мер государственной политики, а также – в скорости адаптации к ухудшившимся в текущем году внешнеэкономическим условиям (в первую очередь в части внешнеэкономической повестки). В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется ускорение темпов роста ВВП с 1,3 % в текущем году до 1,7 % в 2020 году. В целевом сценарии рост ВВП в 2020 году составит 2 %. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. В условиях уверенных темпов роста внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – будет сохраняться на уровне 3 % до конца 2020 года). По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью. При этом в целях обеспечения последовательного применения консервативного подхода в бюджетном планировании в качестве основы для федерального бюджета предлагается использовать базовый сценарий.

Общая характеристика базового сценария прогноза

Валютный рынок

После периода сильного рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. На прогнозном горизонте последовательная реализация макроэкономической политики в рамках



бюджетного правила обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс на прогнозном горизонте будет оставаться достаточно стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде. Инфляция В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах

#### Экономический рост

В базовый сценарий прогноза, предполагающий стабильное развитие российской экономики, закладывается предпосылка о замедлении темпов роста портфеля потребительских кредитов. В то же время более быстрое снижение ключевой процентной ставки Банком России приведет к росту других видов кредита и снижению нормы сбережения по другим каналам (главным образом, через скорость накопления депозитов населением), что частично смягчит негативный эффект замедления потребительского кредитования на конечный спрос. В дальнейшем прогнозируется выход потребительского кредитования на темпы роста, близкие к темпу роста доходов населения.

После замедления экономического роста в 1П19 прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2021–2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «Обеспечение достижения национальных целей и ключевых приоритетов»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) может повысить потенциальные темпы роста экономики на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет (см. раздел «Об оценке эффектов структурных мер экономической политики»).

Структура совокупного спроса также претерпит существенные изменения в 2019–2024 годах.

В 2020 году ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % после 1,0 % в 2019 году) под воздействием замедления роста потребительских кредитов. Однако в дальнейшем ожидается ускорение роста потребительского спроса (до 2,9 % в 2024 году), которое произойдет, в первую очередь, под влиянием восстановления динамики реальных располагаемых денежных доходов населения.

Одновременно начиная с 2020 года ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных мер экономической политики. Среднегодовой темп роста

инвестиций в основной капитал в 2020–2024 гг. составит 5,6 %, что позволит обеспечить увеличение доли инвестиций в основной капитал в ВВП до уровня 25 % к 2024 году.

Ключевыми рисками для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия, (2) пробуксовка структурных реформ. Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о реализации риска более существенного, чем ожидается в базовом сценарии, замедления мировой экономики в условиях дальнейшей эскалации торговых конфликтов между крупнейшими экономиками (до уровня около 2,5 % в 2020 году и до уровня чуть выше 2 % в 2021 году). Замедление роста мировой экономики в рамках консервативного сценария приведет к уменьшению спроса на энергоресурсы и прочие сырьевые товары. В связи с этим в рамках консервативного сценария ожидается более существенное по сравнению с базовым ухудшение конъюнктуры мировых товарных рынков: так, цены на нефть упадут до 42,5 долл. США за баррель в 2020 году и в дальнейшем продолжат расти с темпом, близким к долларовой инфляции (до 45,9 долл. США за баррель к 2024 году). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить

реакцию внутренних параметров на колебания цен на нефть. Так, валютный курс в 2020 году продемонстрирует ослабление на 5,1 %, а в дальнейшем, как и в базовом сценарии, будет ослабляться темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами. Инфляция в консервативном сценарии ожидается на уровне 3,2 % в 2020 году с последующим возвращением к 4,0 % в 2021–2024 годах. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В консервативном сценарии влияние внешних факторов скажется на замедлении темпов роста ВВП до 1,1 % в 2020 году. В дальнейшем по мере реализации структурных мер ожидается ускорение роста, однако оно будет более умеренным, чем в базовом сценарии, – до 2,5 % к 2024 году. С учетом более существенного замедления мировой экономики прогнозируемая в рамках консервативного сценария динамика российского ВВП позволит обеспечить выход на темпы роста выше среднемировых к 2024 году. Целевой сценарий В целевой сценарий прогноза социально-экономического развития заложены аналогичные базовому сценарию предпосылки относительно развития мировой экономики и товарных рынков.

Ключевым отличием от базового сценария является предпосылка о быстрой и эффективной реализации структурных мер государственной политики – в первую очередь, в части повышения доверия населения и бизнеса к правоохранительной и судебной системам и улучшения инвестиционного климата. В этих условиях в целевом сценарии темп роста ВВП прогнозируется на уровне 2 % в 2020 году. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. При этом ожидается, что опережающими темпами будет происходить рост экспорта несырьевых неэнергетических товаров. В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – сохранится на уровне 3 % до конца 2020 года). Более высокие темпы реальной заработной платы в среднем по экономике в целевом сценарии по сравнению с базовым сценарием, а также успешная реализация адресных мер социальной поддержки обеспечат более быстрое, чем в базовом сценарии, снижение численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума – до 11,1 % от общей численности населения в 2020 году и 10,2 % в 2021 году. В последующие годы прогнозируется сближение параметров базового и целевого сценариев. По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью.

| к соотв. периоду предыдущего года                                     | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель</b> |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 70,0  | 62,2  | 57,0  | 56,0  | 55,0  | 54,0  | 53,0  |
| целевой                                                               | 70,0  | 62,2  | 57,0  | 56,0  | 55,0  | 54,0  | 53,0  |
| консервативный                                                        | 70,0  | 62,2  | 42,5  | 43,3  | 44,2  | 45,0  | 45,9  |
| <b>Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США</b>               |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 62,5  | 65,4  | 65,7  | 66,1  | 66,5  | 66,9  | 67,4  |
| целевой                                                               | 62,5  | 65,4  | 65,1  | 65,4  | 65,9  | 66,2  | 66,7  |
| консервативный                                                        | 62,5  | 65,4  | 68,7  | 69,3  | 69,8  | 70,1  | 70,5  |
| <b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>        |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 4,3   | 3,8   | 3,0   | 4,0   | 4,0   | 4,0   | 4,0   |
| целевой                                                               | 4,3   | 3,8   | 4,0   | 4,0   | 4,0   | 4,0   | 4,0   |
| консервативный                                                        | 4,3   | 3,8   | 3,2   | 4,0   | 4,0   | 4,0   | 4,0   |
| <b>Валовой внутренний продукт, %</b>                                  |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 2,3   | 1,3   | 1,7   | 3,1   | 3,2   | 3,3   | 3,3   |
| целевой                                                               | 2,3   | 1,3   | 2,0   | 3,1   | 3,2   | 3,3   | 3,3   |
| консервативный                                                        | 2,3   | 1,3   | 1,1   | 1,9   | 2,3   | 2,5   | 2,5   |
| <b>Инвестиции в основной капитал, %</b>                               |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 4,3   | 2,0   | 5,0   | 6,5   | 5,8   | 5,6   | 5,3   |
| целевой                                                               | 4,3   | 2,0   | 5,8   | 6,5   | 5,8   | 5,6   | 5,3   |
| консервативный                                                        | 4,3   | 2,0   | 3,6   | 3,4   | 3,1   | 3,4   | 3,8   |
| <b>Промышленность, %</b>                                              |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 2,9   | 2,3   | 2,4   | 2,6   | 2,9   | 3,0   | 3,1   |
| целевой                                                               | 2,9   | 2,3   | 2,8   | 2,8   | 3,0   | 3,2   | 3,3   |
| консервативный                                                        | 2,9   | 2,3   | 1,7   | 1,8   | 2,0   | 2,2   | 2,2   |
| <b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>                     |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 0,1   | 0,1   | 1,5   | 2,2   | 2,3   | 2,3   | 2,4   |
| целевой                                                               | 0,1   | 0,1   | 1,5   | 2,2   | 2,3   | 2,3   | 2,4   |
| консервативный                                                        | 0,1   | 0,1   | 1,1   | 1,4   | 1,7   | 1,7   | 1,9   |
| <b>Реальная заработная плата, %</b>                                   |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 8,5   | 1,5   | 2,3   | 2,3   | 2,5   | 2,5   | 2,6   |
| целевой                                                               | 8,5   | 1,5   | 2,5   | 2,4   | 2,5   | 2,5   | 2,6   |
| консервативный                                                        | 8,5   | 1,5   | 1,8   | 1,4   | 1,9   | 2,0   | 2,1   |
| <b>Оборот розничной торговли, %</b>                                   |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 2,8   | 1,3   | 0,6   | 2,2   | 2,5   | 2,6   | 2,7   |
| целевой                                                               | 2,8   | 1,3   | 1,1   | 2,2   | 2,5   | 2,6   | 2,7   |
| консервативный                                                        | 2,8   | 1,3   | 0,5   | 1,4   | 1,9   | 2,1   | 2,3   |
| <b>Экспорт товаров, млрд долларов США</b>                             |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 443,1 | 406,8 | 405,7 | 426,2 | 447,7 | 478,2 | 515,6 |
| целевой                                                               | 443,1 | 406,8 | 424,7 | 441,2 | 458,9 | 484,5 | 515,6 |
| консервативный                                                        | 443,1 | 406,8 | 337,7 | 354,8 | 374,9 | 396,6 | 424,2 |
| <b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>                                 |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый                                                               | 248,7 | 247,7 | 259,2 | 276,0 | 296,0 | 318,1 | 343,9 |
| целевой                                                               | 248,7 | 247,7 | 260,7 | 278,2 | 299,1 | 321,8 | 348,6 |
| консервативный                                                        | 248,7 | 247,7 | 246,9 | 261,3 | 278,7 | 299,8 | 324,6 |

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8-7

*Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион*

## 8.2. Текущая ситуация рынка машино-мест в г. Москве<sup>10</sup>

Машино-места в строящихся жилых комплексах всегда покупали в последнюю очередь. Теперь исследования показывают, что застройщикам приходится устраивать грандиозные распродажи на них, чтобы хоть как-то реализовать. Но даже большие скидки плохо помогают: вместо приобретения в собственность клиенты предпочитают арендовать места в паркинге. Среди причин эксперты компании «ИНКОМ-Недвижимость» называют популярность каршеринга и мобильность молодых покупателей, которые составляют большую долю спроса.

В департаменте новостроек компании «ИНКОМ-Недвижимость» изучили предложение и спрос на машино-места в подземных паркингах, находящихся в новых жилых комплексах в прежних границах Москвы. Если подземная парковка представлена лишь в 27% проектов комфорт-класса, то в элитном сегменте ее наличие обязательно, при этом в ЖК высшей ценовой категории на одну квартиру нередко приходится по два-три машино-места.

Несмотря на значительную разницу в бюджетах сделок с жильем в разных классах, цена машино-места в паркинге составляет в среднем 7,5-10% от стоимости приобретаемой квартиры. Однако если в элитных проектах машино-места распродаются одновременно с жильем, то в комфорт-классе после ввода дома в эксплуатацию остаются нереализованными еще 60% машино-мест, в «бизнесе» – 35%.

Трудности с продажей превращают места на подземных парковках в маркетинговый инструмент: их дарят при покупке квартиры или предлагают в аренду на льготных условиях. Если считать, что выгоднее: покупать или арендовать, получается, что машино-место на подземной парковке в доме комфорт-класса окупается примерно за 6,3 года, а в ЖК сегмента «бизнес» – за 10,6 лет. Однако такие сроки могут показаться слишком большими для современных молодых покупателей, которым свойственна «охота к перемене мест» и приверженность каршерингу, чья популярность вывела Москву на вторую строчку в мире по числу машин для краткосрочной аренды.

Наличие подземного паркинга тесно связано с ценовой категорией жилого комплекса. Так, в проектах комфорт-класса подземная парковка присутствует в 27% ЖК, в «бизнесе» этот показатель достигает 73%, а в элитных проектах – 100%.

«При этом во всех жилых комплексах уровня «комфорт» и в 80% новостроек сегмента «бизнес» число машино-мест на подземных парковках уступает количеству квартир, – отмечает заместитель директора Департамента новостроек «ИНКОМ-Недвижимости» Валерий Кочетков. – В элитных ЖК ситуация иная: там на каждую квартиру приходится минимум одно, а максимум – три машино-места. В тех проектах масс-маркета, где подземный паркинг отсутствует, застройщики предлагают огороженную придомовую территорию для размещения автомобилей. Так или иначе, организованная парковка должна быть: этого требуют строительные нормативы».

### Подземные паркинги в новостройках старой Москвы

| Класс жилья    | Наличие парковки в ЖК | Ср. цена машино-места (м/м) | Отношение ср. цены м/м к ср. бюджету покупки квартиры | Доля проданных м/м после ввода дома в эксплуатацию | Ср. арендная ставка в месяц |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Комфорт</b> | 27%                   | 900 тыс. руб.               | 7,5%                                                  | 40%                                                | 12 тыс. руб.                |
| <b>Бизнес</b>  | 73%                   | 2,3 млн руб.                | 10%                                                   | 65%                                                | 18 тыс. руб.                |
| <b>Элит</b>    | 100%                  | 3,5 млн руб.                | 8%                                                    | 100%                                               | -                           |

Рис. 8-8

Средняя цена места в подземном паркинге ЖК комфорт-класса составляет сегодня 900 тыс. руб., что соответствует примерно 7,5% от среднего бюджета покупки квартиры (12 млн руб.). В проекте сегмента «бизнес» машино-место стоит в среднем 2,3 млн руб. – это 10% от среднего чека сделки с жильем (23 млн руб.). Наконец, приобретение места на подземной парковке элитного жилого комплекса обходится в 3,5 млн руб., что равно 7% от средней стоимости квартиры в проектах такого уровня (50 млн руб.).

«В масс-маркете темпы продаж машино-мест в подземных паркингах ощутимо ниже скорости реализации жилья, – говорит Валерий Кочетков. – Особенно это заметно на старте продаж, когда будущие

<sup>10</sup> [https://www.novostroy-m.ru/analitika/karshering\\_obrushil\\_spros\\_na](https://www.novostroy-m.ru/analitika/karshering_obrushil_spros_na)

жители еще не столкнулись с проблемой парковки. И прошлогодний ажиотаж на рынке новостроек на востребованность машино-мест никак не повлиял».

В жилых комплексах комфорт- и бизнес-классов площади на подземной парковке могут ждать покупателя два-три года после заселения. В среднем, после ввода дома в эксплуатацию в проектах уровня «комфорт» нераспроданными остаются 60% машино-мест, в «бизнесе» – 35%, а вот в элитном сегменте парковочные места разбираются одновременно с квартирами.

«Машино-места на подземной парковке нередко становятся маркетинговым инструментом для стимулирования спроса на жилье, – рассказывает Валерий Кочетков. – Так, при покупке квартиры застройщик может предложить на парковочное место скидку в размере от 50% до 100% либо беспроцентную рассрочку на несколько лет. Есть вариант, когда в случае приобретения жилья покупателю предлагается бесплатная аренда машино-места на пару месяцев. Это хороший способ продать его в дальнейшем: велика вероятность, что автомобилист привыкнет к такому удобству и не захочет что-либо менять».

Аренда машино-мест в подземных паркингах ЖК массовых сегментов пользуется популярностью: за год спрос на нее вырос с 32% до 54%, в то время как 46% собственников авто все еще предпочитают приобретать машино-места. Такой подъем объясняется, во-первых, тем, что найти локацию, не входящую в зону платной парковки, в городе становится все сложнее, а во-вторых, платежеспособность населения продолжает снижаться, и отдать порядка 1-2 млн руб. за парковочное место готов далеко не каждый.

Эксперты компании подсчитали, что машино-место на подземной парковке в доме комфорт-класса окупается примерно за 6,3 года (при усредненной арендной ставке 12 тыс. руб./мес.), а в проекте сегмента «бизнес» – за 10,6 лет (с учетом средней ставки найма 18 тыс. руб./мес.). В элитных ЖК сдавать место в паркинге в аренду не принято.

Рассуждая о перспективах продажи машино-мест и сдачи их внаем, специалисты приходят к выводу, что будущее все-таки за вторым вариантом.

«Сегодня Москва занимает вторую строчку в мире по количеству машин каршеринга, – объясняет Валерий Кочетков. – Ошутив преимущества краткосрочной аренды автомобилей, люди все чаще отказываются от личного транспорта. При этом по правилам данного сервиса парковать автомобиль на закрытых территориях нельзя. Стоит заметить, что каршеринг пользуется большой популярностью у молодежи, которая является одной из целевых покупательских групп на рынке новостроек. Наконец, молодежь становится более мобильной в глобальном смысле и не привязывается к одному месту жительства – а значит, покупать место на парковке тем более нет смысла. Еще одним аргументом не в пользу повышения спроса на машино-места является тот факт, что 60% сделок на первичном рынке недвижимости происходят с привлечением ипотеки, и у людей просто не остается лишних средств».

**Вывод:** Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость московской коммерческой недвижимости.

### 8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения – промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи и др.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение (машиноместо). Классификация коммерческих объектов приведена на рисунке ниже.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Справочник оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 52-54



1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
2. **Специализированные высококласные складские объекты** – высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокоточные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокоточным

- складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
  4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
  5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Рис. 8-9

Согласно вышеприведенной классификации, оцениваемый объект относится к рынку помещений производственно-складского назначения (универсальные объекты), который будет проанализирован ниже.

#### 8.4. Обзор рынка машиномест в г. Москва<sup>12</sup>

В Москве жители многоквартирных домов испытывают все больше проблем с парковками во дворах. Наземные гостевые парковки в московских дворах вне зависимости от сегмента жилого комплекса часто переполнены. В связи с этим аналитики отмечают рост спроса на покупку машино-мест в подземных и наземных многоуровневых паркингах. Если в 2017 году Росреестр зарегистрировал около 8,8 тыс. таких сделок, то в 2018-м — 12,1 тыс. (+37%).

Эксперты рассказали «РБК-Недвижимости», почему растет спрос на машино-места, что сегодня предлагают девелоперы покупателям, сколько стоят парковки и выгодно ли их приобретать.

Спрос на паркинги в новостройках

В 2018 году в Москве наибольшее число сделок с машино-местами пришлось на новостройки бизнес-класса (48%) и массовый сегмент (эконом и комфорт) — 45%. В премиум-классе было заключено 6% сделок, в элитном — 1%, подсчитали риелторы «Метриум».

Наибольший рост спроса относительно 2017 года в компании «Метриум» зафиксировали в бизнес-классе (+91%) и массовом сегменте (+18%). В премиум-классе и элитном количество приобретенных по ДДУ машино-мест, наоборот, показало отрицательную динамику на 5% и 59% соответственно.

Какие машино-места бывают в новостройках

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

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

<sup>12</sup> <https://realty.rbc.ru/news/5c66d5689a7947b5947fa6a1>

Что предлагают девелоперы

Сегодня, по данным bnMAP.pro (сервис «Бест-Новострой»), в границах старой Москвы ведутся продажи в 828 корпусах с квартирами и апартаментами. Львиная доля корпусов (44%) располагает подземной парковкой. Еще 7% корпусов обеспечены наземными паркингами, а около 1% — наземно-подземными (всего пять проектов). В 10,6% корпусов при этом нет в продаже гаражей или машино-мест от застройщика, но дома находятся вблизи городских наземных паркингов, и жители могут использовать такие парковки, отмечают аналитики bnMAP.pro.

По данным «Метриума», в старых границах столицы в жилых новостройках (без учета апартаментов) массового сегмента 87% новостроек имеет подземный паркинг, в бизнес-классе — в 97%, как и в премиум-классе. Наконец, в элитном классе 99% парковок подземные.

Сколько стоят машино-места

На протяжении последних трех лет средняя стоимость на столичные паркинги оставалась примерно на одном и том же уровне, отмечают риелторы. Средняя стоимость подземного паркинга в массовом сегменте, по данным «Метриума», составляет 1,2 млн руб., в наземном — 850 тыс. руб. В бизнес-классе показатель для подземного паркинга достигает 2,2 млн руб., в премиум-классе — 3,5 млн руб., в элитном — 6 млн руб.

Сегодня минимальная стоимость машино-места в новостройках Москвы, по данным «Бест-Новострой», составляет 480 тыс. руб. (подземный паркинг), максимальная — 10,2 млн руб. В среднем при покупке машино-места стоит ориентироваться на сумму порядка 1,5–2,5 млн руб.

Однако даже в столичных новостройках девелоперы вынуждены продавать паркинг по себестоимости или себе в убыток, поэтому в Подмоскovie редко можно встретить проекты с подземным паркингом по причине высоких затрат на их строительство, отмечает Литинецкая. При этом, по словам директора компании «НДВ-Девелопмент» Андрея Стригалева, паркинги в московских новостройках массового сегмента продаются долго и часто не заполнены на 100%.

Сколько должно быть машино-мест в ЖК

Сегодня нормативы обеспеченности рассчитываются исходя из площади квартир: на каждые 80 кв. м девелопер должен был построить одно машино-место. «Причем значение может меняться как в большую, так и меньшую сторону — все зависит от расположения жилого комплекса. Также обеспеченность паркингом зависит и от наличия в пешей доступности метро или остановки наземного общественного транспорта», — говорит Литинецкая.

В среднем по рынку парковочный коэффициент в проектах массового сегмента, по данным «Метриума», варьируется от 0,3 до 1,2 (средний — 0,8). В бизнес-классе обеспеченность машино-местами составляет от 0,3 до 2,2 (в среднем 1,2). Однако Стригалиев отмечает, что госнормативы уже давно устарели, а большинство девелоперов их не соблюдают и часто при строительстве жилого комплекса комфорт-класса на 300 квартир строят 150 парковок, что сегодня не соответствует потребностям жителей с автомобилями.

Евгений Большаков, директор по продажам девелоперской компании «Лидер Инвест»: — В некоторых проектах отмечен тренд на снижение спроса на парковочные места. Многие девелоперы пересматривают свои жилые проекты с точки зрения обеспеченности машино-местами. Если раньше невозможно было найти жилой комплекс с коэффициентом ниже 0,6 машино-мест на квартиру и трудно было продать такой проект, то сегодня одно машино-место на две квартиры уже становится нормой для новых проектов не только в комфорт-, но и в бизнес-классе.

Что выгоднее: аренда или покупка

Некоторые покупатели вкладывают средства в машино-места для последующей их сдачи в аренду. Инвестиции в парковки с точки зрения дальнейшей продажи, скорее всего, невыгодны, считает Доброхотова. Обычно машино-места доступны к покупке ближе к моменту ввода дома, соответственно, не каждый проект может гарантировать интересный рост цены, поясняет она. К тому же места в таких паркингах распродают дольше и не всегда на 100%, отмечают риелторы.

Машинам здесь не место: как бороться с парковкой около дома

Однако если инвестор приобретает квартиру с целью последующей сдачи в аренду, то это может оказаться более выгодным вложением, чем в жилье. По оценке «Метриум», срок окупаемости машино-места составляет порядка десяти лет. Это ниже, чем период возврата вложений в квартиру при ее сдаче в аренду, утверждает Литинецкая. Стригалиев из «НДВ» не согласен с этим мнением: «Машино-места являются наименее интересными для вложения денег по причине высокой стоимости, которая влияет впоследствии на арендную ставку».

Для многоуровневых наземных парковок нормальными арендными ставками, по данным Стригалева, считаются 3–5 тыс. руб. в месяц, для подземных паркингов — 8–10 тыс. руб. в месяц (при этом подземные паркинги будут заполнены максимум на 30%). «Большинство людей, арендующих

машино-места, даже психологически не готовы платить такие деньги. Поэтому собственнику машино-места будет сложно сдать его в аренду. Даже если это получится, в лучшем случае при арендной ставке в 8 тыс. руб. в месяц и цене покупки в 1,5 млн руб. окупаемость машино-места составит 15,5 года. Зачастую этот срок достигает и 20–25 лет. Поэтому арендовать выгоднее», — поясняет эксперт.

Мнения: как решить проблему парковок во дворах

Проблема парковок во дворах решается одним способом — это удешевление строительства многоуровневого наземного паркинга (что на данный момент невозможно) и строительство дополнительных паркингов на свободных участках в Москве — вдоль железнодорожных путей, рядом с заводами, фабриками, говорит Андрей Стригалева.

Проблемы с парковками на территориях жилых комплексов, по мнению Большакова, нельзя решать в отрыве от города. С развитием такси, каршеринга, общественного транспорта люди все чаще стали задумываться о необходимости личного автомобиля, девелоперы лишь стараются следовать тренду и строить точно под спрос, отмечает эксперт.

Проблему с парковкой, по мнению Литинецкой, нужно решать не только массовым строительством и продажей паркингов, но и развитием сети общественного транспорта. «Если он будет ходить как часы и горожане смогут комфортно и быстро добраться до работы или дома, то, вероятно, часть из них откажутся от личного транспорта в пользу общественного. Это улучшит ситуацию с парковками не только в центре города, но и у дома», — считает эксперт.

**Вывод:** Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость московской коммерческой недвижимости

**8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.**

Оценщиком был проанализирован рынок аренды нежилых помещений (машиномест).

Обнаруженные на открытом рынке предложения по аренде нежилых помещений (машиномест) в ЮЗАО г. Москвы приведены в таблице ниже:

Таблица 8.1 Предложения по аренде помещений в районе расположения объекта оценки

| Дата       | Источник информации                                                                                         | Адрес                                               | Округ | Общая площадь, м² | Назначение  | Этажность | Расстояние от метро | Цена аренды 1 м², руб./мес. с НДС |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------|-----------|---------------------|-----------------------------------|
| 18.11.2019 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221163973/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221163973/</a> | Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Симферопольский бул., 15 | ЮЗАО  | 17,0              | Машиноместо | 4         | 7 м.п.              | 5 500                             |
| 24.01.2020 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224932452/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224932452/</a> | Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3  | ЮЗАО  | 21,0              | Машиноместо | подземный | 4 м.тр.             | 6 000                             |
| 18.11.2019 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/212751220/">https://www.cian.ru/rent/commercial/212751220/</a> | Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Вавилова, 91А  | ЮЗАО  | 11,0              | Машиноместо | подземный | 14 м.п.             | 5 500                             |
| 11.02.2020 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225986071/">https://www.cian.ru/rent/commercial/225986071/</a> | Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3  | ЮЗАО  | 20,3              | Машиноместо | подземный | 4 м.тр.             | 6 000                             |
| 20.01.2020 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224666994/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224666994/</a> | Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 24К2        | ЮЗАО  | 16,0              | Машиноместо | подземный | 1 м.п.              | 6 000                             |
| 18.11.2020 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204298335/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204298335/</a> | Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Болотниковская ул., 36Ак8 | ЮЗАО  | 14,0              | Машиноместо | надземный | 14 м.п.             | 6 000                             |
| 18.11.2019 | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211007964/">https://www.cian.ru/rent/commercial/211007964/</a> | Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 24К2        | ЮЗАО  | 21,0              | Машиноместо | подземный | 1 м.п.              | 6 000                             |

Как видно из таблицы, средняя стоимость аренды, а также минимальные и максимальные значения стоимости аренды нежилых помещений (машиномест) в ЮЗАО г. Москвы составляет:

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| <b>Среднее значение</b> | <b>5 857 руб./мес.</b> |
| <b>Мин. значение</b>    | <b>5 500 руб./мес.</b> |
| <b>Макс. значение</b>   | <b>6 000 руб./мес.</b> |



## 8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость аренды объекта недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по аренде нежилых помещений (машиномест), производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости в г. Москве.

### Передаваемые права

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость аренды объектов недвижимости. При необходимости данный фактор будет изучен дополнительно.

### Дата аренды / предложения

Кроме того, ценообразующим фактором является время предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.). Объекты аналоги предлагаются в аренду максимально близко к дате оценки, в связи с чем анализ по данному фактору не проводится.

### Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объекта оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Выше было определено, что оцениваемое здание относится к рынку производственно-складской недвижимости. Оценщик счел возможным использовать для введения корректировок на местоположение аналогичных объектов средние данные по стоимости производственно-складской недвижимости в г. Москве по аналитическим данным о средних ценах коммерческой недвижимости по округам.<sup>13</sup>

| Административный округ | Офисные                        |                                   | Торговые                       |                                   | Производственно-складские      |                                   |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|                        | Продажа (руб./м <sup>2</sup> ) | Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год) | Продажа (руб./м <sup>2</sup> ) | Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год) | Продажа (руб./м <sup>2</sup> ) | Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год) |
| ЦАО                    | 224 300                        | 29 100                            | 269 700                        | 51 100                            | -                              | -                                 |
| СВАО до ЧТК            | 118 300                        | 12 700                            | 129 900                        | 19 100                            | 59 800                         | 6 700                             |
| СВАО после ЧТК         | 109 700                        | 11 300                            | 126 500                        | 15 700                            | 51 400                         | 5 400                             |
| ВАО до ЧТК             | 115 600                        | 11 900                            | 125 400                        | 18 300                            | 47 200                         | 5 900                             |
| ВАО после ЧТК          | 106 700                        | 10 100                            | 139 600                        | 16 500                            | 55 900                         | 6 000                             |
| ЮВАО до ЧТК            | 121 600                        | 13 400                            | 141 100                        | 21 300                            | 52 100                         | 5 700                             |
| ЮВАО после ЧТК         | 111 300                        | 12 100                            | 127 300                        | 17 200                            | 43 300                         | 5 700                             |
| ЮАО до ЧТК             | 125 900                        | 15 100                            | 155 300                        | 25 100                            | 49 900                         | 6 300                             |
| ЮАО после ЧТК          | 115 100                        | 13 600                            | 142 500                        | 21 600                            | 57 300                         | 6 500                             |
| ЮЗАО до ЧТК            | 151 100                        | 19 200                            | 160 300                        | 28 300                            | 63 500                         | 6 700                             |
| ЮЗАО после ЧТК         | 137 600                        | 16 700                            | 145 900                        | 20 500                            | 60 200                         | 6 100                             |
| ЗАО до ЧТК             | 163 900                        | 21 300                            | 166 300                        | 31 100                            | 66 600                         | 6 900                             |
| ЗАО после ЧТК          | 141 500                        | 14 500                            | 151 900                        | 26 700                            | 61 200                         | 6 500                             |
| СЗАО до ЧТК            | 148 300                        | 21 400                            | 155 900                        | 24 300                            | 47 900                         | 6 300                             |
| СЗАО после ЧТК         | 126 300                        | 14 600                            | 131 700                        | 16 200                            | 45 600                         | 6 700                             |
| САО до ЧТК             | 127 900                        | 14 900                            | 147 900                        | 26 100                            | 61 300                         | 6 300                             |
| САО после ЧТК          | 112 000                        | 15 700                            | 134 800                        | 18 900                            | 49 900                         | 5 900                             |

### Площадь

Согласно анализу рынка, площадь не влияет на стоимость нежилого помещения (машиноместа). Цены предложений за одно машиноместо. По площади подбирались машиноместа, сопоставимые по площади. Анализ по данному фактору не проводится.

<sup>13</sup> <http://maxyline.ru/analitika/statya-1.html>

### Тип паркинга

На стоимость нежилых помещений (машиномест) влияет тип паркинга: наземный, подземный, располагается в жилом доме, либо в обособленном ГСК. В качестве аналогов подбирались сопоставимые объекты. Анализ по данному фактору не проводится.

### Этаж расположения

Так как объекты оценки- машиноместа в подземном паркинге, различие на этаж расположения не является существенным, введение корректировки не требуется.

### Вид и состояние внутренней отделки

В качестве аналогов подбирались сопоставимые объекты с аналогичной отделкой. Анализ по данному фактору не проводится.

### Наличие охраны и видеонаблюдения

В качестве аналогов подбирались сопоставимые объекты с аналогичными характеристиками. Анализ по данному фактору не проводится.

### Условия аренды

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.3

| Наименование коэффицента                                                                                                                                        | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка                                                                                                                                        |                  |                        |      |
| Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей | 1,19             | 1,18                   | 1,21 |

## 8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены аренды в данном сегменте:

1. Местоположение (район, округ);
2. Физическое состояние;
3. Состояние внутренней отделки;
4. Функциональное назначение;
5. Обеспеченность инженерными коммуникациями;
6. Условия аренды.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 9.1. Определение понятия рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### 9.2. Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
  - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
  - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
  - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

### 9.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** - возможность использования объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного использования.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п.17 ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта».

**Вывод:** Принимая во внимание результат анализа конъюнктуры рынка имущества, правовой аспект и текущее состояние объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием является его использование в качестве нежилых помещений (машиномест).

### 9.4. Анализ применимости подходов

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### 9.5. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.



При оценке величины арендной ставки объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта оценки.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки - чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход не учитывает многие факторы, связанные с влиянием на цену объекта рыночных условий. Вместе с тем, имеющаяся возможность проведения оценки сравнительным и доходным подходами позволяет получить достоверные результаты оценки, поэтому затратный подход в данной работе не использовался.

Методы затратного подхода не используются, поскольку объектами оценки являются помещения в здании, затратный подход к оценке объекта оценки не применялся, что Оценщик обосновывает следующим:

1. Определение стоимости единицы объема и последующее определение стоимости помещений, являющихся частью здания, представляется некорректным ввиду большого количества допущений, крайне затрудняющих получение объективного и достоверного показателя.

2. У Оценщика отсутствует возможность заменить объект оценки точной копией, а также отсутствует полная и достоверная информация для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, косвенных издержках, типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для точного расчета износов и устареваний.

3. Оценщик считает, что сама постановка вопроса о приобретении прав на земельный участок и строительство на нем здания для того, чтобы приобрести помещения в нем является неверной, так как аналогичные помещения можно приобрести в других, уже имеющихся зданиях.

4. Объектами оценки выступают нежилые помещения, используемые в коммерческих целях, то есть способные генерировать доход. Затратный подход никак не учитывает данные факты и поэтому возникает риск недооценки объекта. Более того, затратный подход никак не отражает главный принцип, используемый оценщиком при расчетах – принцип наиболее эффективного использования.

Учитывая вышеперечисленное, затратный подход не будет использован для оценки объекта оценки согласно п. 19 ФСО-1.

## 9.6. Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

При оценке права пользования по договору аренды (арендной платы) в рамках сравнительного подхода существуют свои особенности, методика оценки стоимости арендной платы в рамках сравнительного подхода представлена оценщиком ниже:

-сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект

больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

-при наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

В связи с тем, что задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды в месяц, сутки и 1 (один) час помещениями, условием возможности применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка аренды помещений соответствующего назначения.

Рынок аренды помещений производственно-складского назначения в ЮЗАО г. Москвы является развитым, поэтому имеется возможность применения в данной оценке сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки используется метод сравнения продаж, который позволяет определить арендную ставку объекта оценки на основе сравнения с объектами-аналогами, которые были сданы в аренду или предлагаются к сдаче в аренду в течение недавнего периода времени.

Согласно рекомендациям Росимущества по проведению оценки рыночно обоснованной арендной платы за объекты, являющиеся государственной собственностью и находящиеся на территории населенных пунктов, сравнительный подход является наиболее предпочтительным для определения величины арендных ставок.

На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды в месяц, сутки и 1 (один) час одним машиноместом (услуги паркования) будет использован сравнительный подход.

#### **9.7. Доходный подход**

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

При оценке права пользования по договору аренды (арендной платы) в рамках доходного подхода существуют свои особенности, методика оценки стоимости арендной платы в рамках доходного подхода представлена оценщиком ниже:

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Рынок коммерческой недвижимости в месте расположения объекта оценки достаточно развит. Ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут с большой вероятностью быть признаны недостоверными. Оценщик считает необходимым отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета об оценке.

Учитывая все перечисленные факторы, а также в соответствии с п.16 ФСО №1, оценщик принял решение не использовать доходный подход к оценке в данной работе.

### **9.8. Согласование результатов**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 10.1. Методология сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

#### Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи/аренды или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи/аренды или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа/аренда сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной);

K'<sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу/аренду объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи/аренды и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия аренды. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Дата предложения;
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи/аренды или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.



Базой для внесения поправок является цена продажи/аренды сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи/аренды превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) \times \text{Ппр} = (V_{\text{ед}} \times \text{Ппр}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

$V$  – стоимость продажи/аренды оцениваемого объекта;

$V_{\text{ед}}$  – цена единицы сравнения;

$K_{\text{ед}}$  – количество единиц сравнения;

$(V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}})$  – цена аналога до учета поправки;

Ппр – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + (\text{Под} \times K_{\text{ед}}) = (V_{\text{ед}} + \text{Под}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

Под – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + \text{Пад}$$

где:

Пад – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения/аренды объекта или поправка на износ.

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от

количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

#### **Вывод**

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

#### **Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектами оценки и объектами-аналогами.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком были проанализированы данные Интернет-ресурсов. Весь объем обнаруженных на дату оценки предложений по аренде аналогичных объектов приведен в п. 8.4 настоящего Отчета в разделе анализа рынка объекта оценки, а также учитывая НЭИ оцениваемого объекта (п. 9.3. данного отчета). Из обнаруженного массива предложений по аренде аналогичных объектов оценщиком отбирались наиболее близкие к объекту оценки, по основным, обнаруженным в процессе анализа рынка ценообразующим характеристикам, в частности, по местоположению, функциональному назначению и другим факторам.

#### **Выбор единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: объект площадью 50 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дороже, чем объект площадью 100 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> объект площадью 50 м<sup>2</sup> может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> объект площадью 100 м<sup>2</sup>.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

## 10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки – машиномест, расположенных по адресу г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51 (307 м/м)

Оценщиком были собраны объявления об аренде наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.1

| Параметры объектов                                                    | Объект оценки                                                                   | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Экономические характеристики объектов</b>                          |                                                                                 |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Вид использования и (или) зонирование                                 | Машиноместо                                                                     | Машиноместо                                                                                                 | Машиноместо                                                                                                 | Машиноместо                                                                                                 |
| Дата предложения                                                      | 20.02.2020                                                                      | 11.02.2020                                                                                                  | 20.01.2020                                                                                                  | 18.11.2019                                                                                                  |
| Площадь объекта, м <sup>2</sup>                                       | -                                                                               | 20,3                                                                                                        | 16,0                                                                                                        | 21,0                                                                                                        |
| Цена предложения за единицу, руб./машиноместо                         | -                                                                               | 6 000                                                                                                       | 6 000                                                                                                       | 6 000                                                                                                       |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности                                                             | право собственности                                                                                         | право собственности                                                                                         | право собственности                                                                                         |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | из собственных средств                                                          | из собственных средств                                                                                      | из собственных средств                                                                                      | из собственных средств                                                                                      |
| Условия продажи                                                       | рыночные                                                                        | рыночные                                                                                                    | рыночные                                                                                                    | рыночные                                                                                                    |
| <b>Физические характеристики объектов</b>                             |                                                                                 |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Местоположение объектов                                               | г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51 (307 м/м)                            | Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3                                                          | Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 24К2                                                                | Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 24К2                                                                |
| Вид и состояние внутренней отделки                                    | стандартная                                                                     | стандартная                                                                                                 | стандартная                                                                                                 | стандартная                                                                                                 |
| Этаж расположения                                                     | Подвал, подвал 1                                                                | подземный                                                                                                   | подземный                                                                                                   | подземный                                                                                                   |
| Наличие охраны и видеонаблюдения                                      | Закрытая охраняемая территория, оснащённая видеонаблюдением и электроосвещением | Закрытая охраняемая территория, оснащённая видеонаблюдением и электроосвещением                             | Закрытая охраняемая территория, оснащённая видеонаблюдением и электроосвещением                             | Закрытая охраняемая территория, оснащённая видеонаблюдением и электроосвещением                             |
| Источник информации                                                   | -                                                                               | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225986071/">https://www.cian.ru/rent/commercial/225986071/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224666994/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224666994/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211007964/">https://www.cian.ru/rent/commercial/211007964/</a> |

\* Дополнительная информация уточнялась в ходе интервью с продавцами

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену аренды сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи/аренды
- дата предложения
- снижение стоимости в процессе торга
- местоположение
- площадь
- функциональное назначение
- качество и состояние внутренней отделки

**Состав передаваемых прав.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве аренды. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия финансирования сделки.** Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия сделки.** Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

**Дата сделки/предложения.** Поправка учитывает рост/падение цен аренды на рынке недвижимости. Цены по аренде всех объектов-аналогов представлены максимально близко к дате оценки – корректировка не вводится.

**Снижение стоимости в процессе торга.** Все объекты-аналоги были предложены в аренду на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №24, 2019 г., под ред. Яскевича Е. Е:

Таблица 10.2

| Населенный пункт | Жилая        |              | Торговая     |               | Офисная      |                | Производственно-складская |                 | Земельные участки |
|------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
|                  | Аренда       | Продажа      | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа        | Аренда                    | Продажа         | Продажа           |
| Крупные города   |              |              |              |               |              |                |                           |                 |                   |
| Воронеж          | 4-5<br>(4,5) | 7-9<br>(8)   | 3-5<br>(4)   | 7-10<br>(8,5) | 5-6<br>(5,5) | 9-11<br>(10)   | 6-8<br>(7)                | 10-13<br>(12,5) | 9 – 12<br>(10,5)  |
| Екатеринбург     | 5-6<br>(5,5) | 7-9<br>(8)   | 4-5<br>(4,5) | 7-9<br>(8)    | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)    | 6-8<br>(7)                | 10-12<br>(11)   | 12-13<br>(12,5)   |
| Краснодар        | 3-4<br>(3,5) | 6-9<br>(7,5) | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 4-6<br>(5)   | 8-12<br>(10)   | 5-6<br>(5,5)              | 9-12<br>(10,5)  | 10-12<br>(11)     |
| Москва           | 4-5<br>(4,5) | 5-8<br>(6,5) | 5-9<br>(7)   | 8-10<br>(9)   | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5) | 6-8<br>(7)                | 10-12<br>(11)   | 10-12<br>(11)     |

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **-8%**.

**Месторасположение.** Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки располагается за пределами ЧТК в ЮЗАО г. Москвы, объекты аналоги расположены за пределами ЧТК в ЮЗАО г. Москвы. Исходя из анализа рынка объекта оценки, проведенного в разделе 8.4 настоящего отчета, производится расчет корректировки на местоположение:

Таблица 10.3

| Административный округ | Средняя цена продажи (предложения) 1 м <sup>2</sup> производственно-складской недвижимости, руб. | Разница в средней стоимости объектов в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога | Корректировка на местоположение в % |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ЮЗАО, за пределами ЧТК | 6 100                                                                                            | -                                                                                           | -                                   |
| ЮЗАО, за пределами ЧТК | 6 100                                                                                            | 1,0000                                                                                      | 0,0%                                |
| ЮЗАО, за пределами ЧТК | 6 100                                                                                            | 1,0000                                                                                      | 0,0%                                |
| ЮЗАО, за пределами ЧТК | 6 100                                                                                            | 1,0000                                                                                      | 0,0%                                |

Таким образом, для аналогов вводится корректировка на местоположение не вводится.

**Площадь.** Корректировка на площадь не вводится.

**Этаж расположения.** Введение корректировки не требуется.

**Состояние отделки.** Состояние отделки объекта оценки – среднее, как и у объектов аналогов. Корректировка не вводится.

**Условия аренды.** Условия аренды объекта оценки - с учетом операционных и эксплуатационных расходов. Условия аренды аналогов аналогичные. Введение корректировки не требуется.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены аренды: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена аренды сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены аренды объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left( \frac{1}{n_i} \right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  – общая величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой аренды оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже:

Таблица 10.4

| Показатели     | Объект оценки                                        | Аналог №1                                                                                                   | Аналог №2                                                                                                   | Аналог №3                                                                                                   |
|----------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение | г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51 (307 м/м) | Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3                                                          | Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 24К2                                                                | Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 24К2                                                                |
| Источник       | -                                                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225986071/">https://www.cian.ru/rent/commercial/225986071/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224666994/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224666994/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211007964/">https://www.cian.ru/rent/commercial/211007964/</a> |



| Показатели                                                                              | Объект оценки                                                            | Аналог №1                                                                | Аналог №2                                                                | Аналог №3                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Общая площадь, м <sup>2</sup>                                                           | -                                                                        | 20,3                                                                     | 16,0                                                                     | 21,0                                                                     |
| Стоимость аренды за мес., с НДС, руб.                                                   | определяется                                                             | 6 000                                                                    | 6 000                                                                    | 6 000                                                                    |
| Условия сделки                                                                          | рыночные                                                                 | рыночные                                                                 | рыночные                                                                 | рыночные                                                                 |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 6 000                                                                    | 6 000                                                                    | 6 000                                                                    |
| Условия финансирования                                                                  | собственные средства                                                     | собственные средства                                                     | собственные средства                                                     | собственные средства                                                     |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 6 000                                                                    | 6 000                                                                    | 6 000                                                                    |
| Дата предложения                                                                        | 20.02.2020                                                               | 11.02.2020                                                               | 20.01.2020                                                               | 18.11.2019                                                               |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 6 000                                                                    | 6 000                                                                    | 6 000                                                                    |
| Факт сделки/предложение                                                                 | сделка                                                                   | предложение                                                              | предложение                                                              | предложение                                                              |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | -8,0%                                                                    | -8,0%                                                                    | -8,0%                                                                    |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    |
| Состав передаваемых прав                                                                | право пользования                                                        | право пользования                                                        | право пользования                                                        | право пользования                                                        |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    |
| Местоположение                                                                          | г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51 (307 м/м)                     | Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3                       | Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 24К2                             | Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 24К2                             |
| Административный округ, район                                                           | ЮЗАО за ЧТК                                                              | ЮЗАО за ЧТК                                                              | ЮЗАО за ЧТК                                                              | ЮЗАО за ЧТК                                                              |
| Корректировка                                                                           |                                                                          | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    |
| Этаж расположения                                                                       | Подвал, подвал 1                                                         | подземный                                                                | подземный                                                                | подземный                                                                |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    |
| Физическое состояние                                                                    | хорошее                                                                  | хорошее                                                                  | хорошее                                                                  | хорошее                                                                  |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    |
| Состояние внутренней отделки                                                            | среднее (рабочее)                                                        | среднее (рабочее)                                                        | среднее (рабочее)                                                        | среднее (рабочее)                                                        |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    |
| Функциональное назначение                                                               | Машиноместо                                                              | Машиноместо                                                              | Машиноместо                                                              | Машиноместо                                                              |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    |
| Наличие коммуникаций                                                                    | Закрытая охраняемая территория, оснащённая видеонаблюдением и освещением | Закрытая охраняемая территория, оснащённая видеонаблюдением и освещением | Закрытая охраняемая территория, оснащённая видеонаблюдением и освещением | Закрытая охраняемая территория, оснащённая видеонаблюдением и освещением |
| Корректировка                                                                           |                                                                          | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    |
| Материал стен                                                                           | капитальные                                                              | капитальные                                                              | капитальные                                                              | капитальные                                                              |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | 0%                                                                       | 0%                                                                       | 0%                                                                       |
| Скорректированная стоимость, руб./мес.                                                  |                                                                          | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    |
| Условия аренды                                                                          | с учетом операционных и эксплуатационных расходов                        | с учетом операционных и эксплуатационных расходов                        | с учетом операционных и эксплуатационных расходов                        | с учетом операционных и эксплуатационных расходов                        |
| Корректировка                                                                           | -                                                                        | 0,0%                                                                     | 0,0%                                                                     | 0,0%                                                                     |
| Скорректированная стоимость                                                             |                                                                          | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    | 5 520                                                                    |
| Удельный вес корректировок, п (%)                                                       |                                                                          | 8,00%                                                                    | 8,00%                                                                    | 8,00%                                                                    |
| 1/п                                                                                     |                                                                          | 12,50                                                                    | 12,50                                                                    | 12,50                                                                    |
| Сумма 1/п                                                                               |                                                                          | 37,50                                                                    | 37,50                                                                    | 37,50                                                                    |
| Весовой коэффициент                                                                     |                                                                          | 0,3333                                                                   | 0,3333                                                                   | 0,3333                                                                   |
| Право пользования и владения 1 машиноместа оценки руб./мес., с учетом НДС и с учетом ОП | 5 500 (с учетом округлений)                                              |                                                                          |                                                                          |                                                                          |

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

---

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости права пользования и владения на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен один подход – сравнительный, поэтому согласование не требуется. Обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов к оценке приведено в соответствующем разделе Отчета.

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.<sup>14</sup>

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют (с учетом НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов):

**4 950 – 6 050 руб. в мес. за машиноместо**

---

<sup>14</sup> Согласно п. 30 ФСО №7, и основан на мнении оценщика, исходя из границ диапазона стоимостей подобного имущества на рынке, полученного в анализе рынка (среднее отклонение, по мнению Оценщика, составляет около 10%)

## 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**, расположенных по адресу: г. Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Севастопольский проспект, д. 51, определенная по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет (с учетом НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов):

| Для м/м, расположенных по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51 (307 м/м)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |         |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-------|
| Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | В месяц | В сутки | В час |
| Рыночная стоимость права пользования одним машиноместом (услуги парковки) в составе законченного строительством объекта гаражного назначения (руб. за м/м, с учетом НДС, коммунальных и ЭР)                                                                                                                                                                                                                                                        | 5 500   | 310     | 20    |
| Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (в т.ч. техническое обслуживание и эксплуатация системы вентиляции и дымоудаления; пожарной сигнализации; техническое обслуживание и эксплуатация электротехнических устройств; осуществление санитарного содержания помещений; осуществление текущего ремонта паркинга, в т.ч. ограждающие несущие конструкции; электроэнергия; содержание дежурного поста; управленческие расходы) (руб. за м/м) | 2 500   | 139     | 6     |
| Рыночная стоимость права пользования одним машиноместом (услуги парковки) в составе законченного строительством объекта гаражного назначения (руб. за м/м с учетом НДС, без учета коммунальных и ЭР)                                                                                                                                                                                                                                               | 3 000   | 167     | 10    |

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

### СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик  
ООО «Митра Групп»

Дорогинин В.Е.

### 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

---

#### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

##### Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

##### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

##### Научная литература:

Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», г. Москва, «Финансы и статистика», 2011 г.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.



ПРИЛОЖЕНИЯ  
ПРИЛОЖЕНИЕ №1

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ДСЧ-34162/18

60340

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

12 апреля 2018 г.

№ \_\_\_\_\_ 11191

О закреплении на праве  
оперативного управления за  
ГБУ «Жилищник района  
Котловка» объектов нежилого  
фонда по адресу: г. Москва,  
Севастопольский просп., д. 51



В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства Москвы от 29 июня 2010 г. № 540-ПП «Об утверждении Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы», от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», с учетом обращения префектуры Юго-Западного административного округа города Москвы от 19 февраля 2018 г. № ДГИ-34162/18-(0)-0:

1. Прекратить право хозяйственного ведения Государственного унитарного предприятия города Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» (далее – ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства») ОГРН 1027700008599 на объекты нежилого фонда согласно приложению.

2. Закрепить на праве оперативного управления за Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Жилищник района Котловка» (далее – ГБУ «Жилищник района Котловка») ОГРН 5147746235379 объекты нежилого фонда (п. 1).

Принять к сведению, что площадь и технические характеристики объектов нежилого фонда могут быть уточнены в соответствии с технической документацией органов технической инвентаризации.

3. Управлению обеспечения кадастрового учета и регистрации прав Департамента:

3.1. После выполнения п. 4.2 обеспечить государственную регистрацию прекращения права хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» на объекты нежилого фонда (п. 1).

3.2. В недельный срок с даты получения документов, подтверждающих государственную регистрацию прекращения права хозяйственного ведения на объекты нежилого фонда (п. 1), направить в Управление по работе с государственными унитарными и казенными предприятиями Департамента их копии.

3.3. После выполнения п. 4.4 обеспечить государственную регистрацию права оперативного управления ГБУ «Жилищник района Котловка» на объекты нежилого фонда (п. 1).

3.4. В недельный срок с даты получения документов, подтверждающих государственную регистрацию права оперативного управления на объекты нежилого фонда (п. 1), направить в Управление имуществом органов власти и государственных учреждений Департамента их копии.

4. Управлению городским имуществом в Юго-Западном административном округе Департамента:

4.1. После выполнения п. 7.1 оформить ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» прием объектов нежилого фонда (п. 1) по актам приема-передачи и направить копии актов в Управление по работе с государственными унитарными и казенными предприятиями Департамента.

4.2. В двухдневный срок с даты оформления актов приема-передачи (п. 4.1) представить в Управление обеспечения кадастрового учета и регистрации прав Департамента два экземпляра их оригиналов.



4.3. После выполнения п. 8.1 обеспечить оформление ГБУ «Жилищник района Котловка» актов приема-передачи объектов нежилого фонда (п. 1).

4.4. В двухдневный срок с даты оформления актов приема-передачи (п. 4.3) представить в Управление обеспечения кадастрового учета и регистрации прав Департамента два экземпляра их оригиналов.

4.5. После выполнения пп. 4.1, 4.3 внести соответствующие изменения в Реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

5. Управлению по работе с государственными унитарными и казенными предприятиями Департамента после выполнения п. 4.1 вывести из Реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы, информацию о праве хозяйственного ведения на объекты нежилого фонда (п. 1).

6. Управлению имуществом органов власти и государственных учреждений Департамента после выполнения п. 3.4 внести необходимые изменения в Реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

7. ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства»:

7.1. В двухнедельный срок со дня выхода настоящего распоряжения представить в Департамент пакет документов для выполнения п. 4.1.

7.2. Совместно с ГБУ «Жилищник района Котловка» в двухнедельный срок после выполнения п. 3.3 оформить акты приема-передачи с извещением по унифицированной форме на объекты нежилого фонда (п. 1).

7.3. После выполнения п. 3.1 внести необходимые изменения в АИС «Реестр ГУП».

8. ГБУ «Жилищник района Котловка»:

8.1. В двухнедельный срок со дня выхода настоящего распоряжения представить в Департамент пакет документов для выполнения п. 4.3.

8.2. В установленном порядке со дня подписания актов приема-передачи на объекты нежилого фонда (п. 4.2) обеспечить надлежащую эксплуатацию, содержание и охрану объектов нежилого фонда (п. 1).

8.3. Принять к бюджетному учету объекты нежилого фонда (п. 1) в установленном порядке.

8.4. При выявлении в ходе осмотра, оформления имущественных прав или инвентаризации несанкционированной перепланировки объектов нежилого фонда (п. 1) оформить в установленном порядке выявленное незаконное переустройство в течение трех месяцев.

8.5. После выполнения п. 3.3 внести необходимые изменения в АИС «Реестр ГУ».

9. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя руководителя Департамента Соловьеву Е.А.

**Первый заместитель  
руководителя**



**А.В. Прохоров**

Приложение

к распоряжению Департамента  
городского имущества города Москвы  
от 12 апреля 2018 г.  
№ 11191

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**объектов недвижимого имущества, подлежащих закреплению за ГБУ «Жилищник района Котловка»**

| № п/п | Адрес                                    | Кадастровый номер  | Запись ЕГРН о праве собственности города Москвы | Запись ЕГРН о праве хозяйственного ведения  | Здание/нежилые помещения          | Площадь, кв. м |
|-------|------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1     | 2                                        | 3                  | 4                                               | 5                                           | 6                                 | 7              |
| 1     | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6646 | 77-77-06/075/2010-413 от 17 сентября 2010 г.    | 77-77-06/009/2011-404 от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 121, м/м 56 | 16,5           |
| 2     | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6547 | 77-77-06/075/2010-504 от 23 сентября 2010 г.    | 77-77-22/027/2011-625 от 27 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 1, м/м 65   | 16,4           |
| 3     | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6548 | 77-77-06/075/2010-813 от 13 октября 2010 г.     | 77-77-06/009/2011-396 от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 2, м/м 66   | 14,8           |
| 4     | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6549 | 77-77-06/075/2010-812 от 13 октября 2010 г.     | 77-77-06/009/2011-385 от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 3, м/м 67   | 14,8           |

2

| 1  | 2                                        | 3                  | 4                                           | 5                                           | 6                                | 7    |
|----|------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|------|
| 5  | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6550 | 77-77-06/075/2010-811 от 13 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-378 от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 4, м/м 68  | 12,0 |
| 6  | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6551 | 77-77-06/109/2010-096 от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-993 от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 5, м/м 69  | 11,3 |
| 7  | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6552 | 77-77-06/109/2010-097 от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-974 от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 6, м/м 70  | 11,9 |
| 8  | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6553 | 77-77-06/109/2010-098 от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-879 от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 7, м/м 71  | 15,3 |
| 9  | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6554 | 77-77-06/109/2010-099 от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-860 от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 8, м/м 72  | 11,9 |
| 10 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6555 | 77-77-06/109/2010-112 от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-22/027/2011-608 от 28 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 9, м/м 73  | 11,4 |
| 11 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6556 | 77-77-06/075/2010-883 от 19 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-875 от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 10, м/м 74 | 11,5 |
| 12 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6557 | 77-77-06/109/2010-113 от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-09/085/2011-011 от 20 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 11, м/м 75 | 12,0 |



3

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                   | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 13 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6558 | 77-77-06/109/2010-114<br>от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-316<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 12, м/м 76 | 11,2 |
| 14 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6559 | 77-77-06/109/2010-115<br>от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-02/014/2012-082<br>от 01 февраля 2012 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 13, м/м 77 | 11,9 |
| 15 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6560 | 77-77-06/109/2010-116<br>от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-970<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 14, м/м 78 | 14,4 |
| 16 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6561 | 77-77-06/109/2010-117<br>от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-368<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 15, м/м 79 | 14,4 |
| 17 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6562 | 77-77-06/075/2010-884<br>от 19 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-876<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 16, м/м 80 | 15,6 |
| 18 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6563 | 77-77-06/075/2010-889<br>от 19 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-873<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 17, м/м 81 | 10,8 |
| 19 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6564 | 77-77-06/109/2010-118<br>от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-967<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 18, м/м 82 | 11,8 |
| 20 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6565 | 77-77-06/109/2010-119<br>от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-965<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 19, м/м 83 | 11,7 |

4

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                    | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------|
| 21 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6566 | 77-77-06/109/2010-120<br>от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-348<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 20, м/м 84  | 12,0 |
| 22 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6567 | 77-77-06/109/2010-124<br>от 29 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-969<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 21, м/м 85  | 13,3 |
| 23 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6568 | 77-77-06/109/2010-125<br>от 29 ноября 2010 г.  | 77-77-02/019/2011-453<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 22, м/м 86  | 15,3 |
| 24 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6569 | 77-77-06/109/2010-126<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-337<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 23, м/м 87  | 15,5 |
| 25 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6570 | 77-77-06/109/2010-127<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-958<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 24, м/м 88  | 14,6 |
| 26 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6571 | 77-77-06/109/2010-128<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-975<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал I, пом. II<br>ком. 25, м/м 89 | 15,2 |
| 27 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6572 | 77-77-06/109/2010-129<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-02/019/2011-486<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 26, м/м 90  | 11,9 |
| 28 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6573 | 77-77-06/109/2010-123<br>от 29 ноября 2010 г.  | 77-77-02/058/2011-041<br>от 21 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 27, м/м 91  | 11,2 |

5

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                    | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------|
| 29 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6574 | 77-77-06/109/2010-122<br>от 29 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-625<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 28, м/м 92  | 11,8 |
| 30 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6587 | 77-77-06/109/2010-200<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-328<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 52, м/м 93  | 15,6 |
| 31 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6586 | 77-77-06/109/2010-002<br>от 22 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-861<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 51, м/м 94  | 15,6 |
| 32 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6585 | 77-77-06/109/2010-001<br>от 22 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-874<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 50, м/м 95  | 16,0 |
| 33 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6584 | 77-77-06/109/2010-003<br>от 22 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-415<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 49, м/м 96  | 20,7 |
| 34 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6583 | 77-77-06/109/2010-004<br>от 22 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-412<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 48, м/м 97  | 16,1 |
| 35 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6581 | 77-77-06/109/2010-006<br>от 22 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-868<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 46, м/м 99  | 15,7 |
| 36 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6580 | 77-77-06/109/2010-007<br>от 22 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-872<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 41, м/м 100 | 23,7 |

6

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                    | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------|
| 37 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6579 | 77-77-06/109/2010-008<br>от 22 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-414<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 40, м/м 101 | 22,0 |
| 38 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6578 | 77-77-06/109/2010-009<br>от 22 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-417<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 39, м/м 102 | 24,8 |
| 39 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6577 | 77-77-06/109/2010-010<br>от 22 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-867<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 32, м/м 103 | 17,5 |
| 40 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6576 | 77-77-06/109/2010-011<br>от 25 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-413<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 31, м/м 104 | 15,4 |
| 41 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6575 | 77-77-06/109/2010-012<br>от 25 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-411<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 30, м/м 105 | 17,8 |
| 42 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6588 | 77-77-06/109/2010-013<br>от 25 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-426<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 59, м/м 106 | 15,1 |
| 43 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6589 | 77-77-06/109/2010-014<br>от 25 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-424<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 60, м/м 107 | 13,5 |
| 44 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6590 | 77-77-06/109/2010-015<br>от 25 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-398<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 61, м/м 108 | 14,0 |



7

| 1  | 2                                        | 3                  | 4                                           | 5                                           | 6                                 | 7    |
|----|------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------|
| 45 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6591 | 77-77-06/109/2010-016 от 26 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-871 от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 62, м/м 109 | 11,0 |
| 46 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6592 | 77-77-06/109/2010-017 от 26 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-971 от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 63, м/м 110 | 10,3 |
| 47 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6593 | 77-77-06/109/2010-018 от 26 октября 2010 г. | 77-77-22/027/2011-646 от 30 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 64, м/м 111 | 11,3 |
| 48 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6594 | 77-77-06/109/2010-019 от 26 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-454 от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 65, м/м 112 | 14,2 |
| 49 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6595 | 77-77-06/109/2010-020 от 26 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-450 от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 66, м/м 113 | 10,3 |
| 50 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6596 | 77-77-06/109/2010-163 от 10 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-336 от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 67, м/м 114 | 10,0 |
| 51 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6597 | 77-77-06/109/2010-021 от 29 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-392 от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 68, м/м 115 | 10,8 |
| 52 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6598 | 77-77-06/109/2010-022 от 29 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-956 от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 70, м/м 116 | 13,6 |
| 53 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6599 | 77-77-06/109/2010-023 от 29 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-990 от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 71, м/м 117 | 12,9 |

8

| 1  | 2                                        | 3                  | 4                                           | 5                                           | 6                                 | 7    |
|----|------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------|
| 54 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6600 | 77-77-06/109/2010-024 от 29 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-982 от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 72, м/м 118 | 12,5 |
| 55 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6601 | 77-77-06/109/2010-025 от 29 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-361 от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 73, м/м 119 | 13,0 |
| 56 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6602 | 77-77-06/109/2010-026 от 29 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-358 от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 74, м/м 120 | 14,3 |
| 57 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6603 | 77-77-06/109/2010-177 от 10 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-326 от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 75, м/м 121 | 12,8 |
| 58 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6604 | 77-77-06/109/2010-178 от 10 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-325 от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 76, м/м 122 | 13,2 |
| 59 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6605 | 77-77-06/109/2010-179 от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-968 от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 77, м/м 123 | 10,7 |
| 60 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6606 | 77-77-06/109/2010-180 от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-725 от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 78, м/м 124 | 10,3 |
| 61 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6607 | 77-77-06/109/2010-034 от 29 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-420 от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II, ком. 79, м/м 125 | 11,1 |

9

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                     | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| 62 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6608 | 77-77-06/109/2010-035<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-369<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 80, м/м 126  | 11,2 |
| 63 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6609 | 77-77-06/109/2010-036<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-407<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 81, м/м 127  | 10,1 |
| 64 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6610 | 77-77-06/109/2010-037<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-869<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 82, м/м 128  | 11,5 |
| 65 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6637 | 77-77-06/109/2010-038<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-394<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 112, м/м 129 | 18,5 |
| 66 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6636 | 77-77-06/109/2010-039<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-865<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 111, м/м 130 | 20,3 |
| 67 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6635 | 77-77-06/109/2010-040<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-382<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 110, м/м 131 | 19,8 |
| 68 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6634 | 77-77-06/109/2010-059<br>от 03 ноября 2010 г.  | 77-77-09/085/2011-007<br>от 20 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 109, м/м 132 | 17,9 |
| 69 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6633 | 77-77-06/109/2010-060<br>от 03 ноября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-311<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 108, м/м 133 | 17,7 |

10

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                       | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|------|
| 70 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6632 | 77-77-06/109/2010-030<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-324<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 107, м/м 134   | 14,4 |
| 71 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6631 | 77-77-06/109/2010-031<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-405<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 106, м/м 135   | 13,7 |
| 72 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6630 | 77-77-06/109/2010-032<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-318<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 105, м/м 136   | 14,0 |
| 73 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6629 | 77-77-06/109/2010-033<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-406<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 104, м/м 137   | 18,5 |
| 74 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6628 | 77-77-06/109/2010-028<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-953<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал I, пом. II,<br>ком. 103, м/м 138 | 14,2 |
| 75 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6627 | 77-77-06/109/2010-029<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-977<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 102, м/м 139   | 13,6 |
| 76 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6626 | 77-77-06/109/2010-027<br>от 29 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-484<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 101, м/м 140   | 14,1 |
| 77 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6625 | 77-77-06/109/2010-240<br>от 13 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-563<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 100, м/м 141   | 14,4 |



11

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                             | 5                                              | 6                                    | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------|
| 78 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6624 | 77-77-06/109/2010-241<br>от 13 января 2011 г. | 77-77-09/085/2011-015<br>от 20 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 99, м/м 142 | 13,8 |
| 79 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6623 | 77-77-06/109/2010-242<br>от 13 января 2011 г. | 77-77-02/019/2011-487<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 98, м/м 143 | 14,0 |
| 80 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6622 | 77-77-06/109/2010-243<br>от 13 января 2011 г. | 77-77-02/014/2012-002<br>от 27 января 2012 г.  | подвал, пом. II,<br>ком. 97, м/м 144 | 17,7 |
| 81 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6621 | 77-77-06/109/2010-244<br>от 13 января 2011 г. | 77-77-06/009/2011-377<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 96, м/м 145 | 17,1 |
| 82 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6620 | 77-77-06/109/2010-245<br>от 13 января 2011 г. | 77-77-06/009/2011-374<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 95, м/м 146 | 18,9 |
| 83 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6619 | 77-77-06/109/2010-246<br>от 13 января 2011 г. | 77-77-09/085/2011-019<br>от 20 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 94, м/м 147 | 13,8 |
| 84 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6618 | 77-77-06/109/2010-247<br>от 13 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-568<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 93, м/м 148 | 13,6 |
| 85 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6617 | 77-77-06/109/2010-248<br>от 13 января 2011 г. | 77-77-02/014/2012-053<br>от 27 января 2012 г.  | подвал, пом. II,<br>ком. 92, м/м 149 | 13,8 |

12

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                      | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| 86 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6616 | 77-77-06/009/2011-072<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-02/019/2011-482<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 91, м/м 150   | 14,3 |
| 87 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6615 | 77-77-06/009/2011-080<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-02/019/2011-483<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 90, м/м 151   | 13,8 |
| 88 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6614 | 77-77-06/009/2011-079<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-02/019/2011-416<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 89, м/м 152   | 14,2 |
| 89 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6613 | 77-77-06/009/2011-078<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-870<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 88, м/м 153   | 14,4 |
| 90 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6612 | 77-77-06/009/2011-077<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-02/019/2011-475<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 87, м/м 154   | 13,6 |
| 91 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6611 | 77-77-06/009/2011-076<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-02/019/2011-452<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 86, м/м 155   | 13,8 |
| 92 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6528 | 77-77-06/009/2011-075<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-623<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал I, пом. I,<br>ком. 171, м/м 156 | 11,4 |
| 93 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6529 | 77-77-06/009/2011-074<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-703<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал I, пом. I,<br>ком. 172, м/м 157 | 11,9 |

13

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                      | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| 94  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6530 | 77-77-06/009/2011-073<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-06/009/2011-349<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 173, м/м 158 | 11,7 |
| 95  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6531 | 77-77-06/009/2011-042<br>от 28 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-735<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 174, м/м 159 | 11,9 |
| 96  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6532 | 77-77-06/109/2010-230<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-355<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 175, м/м 160 | 11,4 |
| 97  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6533 | 77-77-06/109/2010-231<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-403<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 176, м/м 161 | 11,8 |
| 98  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6534 | 77-77-06/109/2010-232<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-630<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 177, м/м 162 | 11,9 |
| 99  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6535 | 77-77-06/109/2010-233<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-719<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 178, м/м 163 | 11,3 |
| 100 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6536 | 77-77-06/109/2010-234<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-371<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 179, м/м 164 | 11,8 |
| 101 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6537 | 77-77-06/109/2010-235<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-339<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 180, м/м 165 | 11,9 |

14

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                      | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| 102 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6538 | 77-77-06/109/2010-236<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-364<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 181, м/м 166 | 11,2 |
| 103 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6539 | 77-77-06/109/2010-237<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-356<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 182, м/м 167 | 11,9 |
| 104 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6540 | 77-77-06/109/2010-238<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-345<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 183, м/м 168 | 14,2 |
| 105 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6541 | 77-77-06/109/2010-239<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-335<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 184, м/м 169 | 13,8 |
| 106 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6542 | 77-77-06/009/2011-090<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-02/019/2011-276<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 185, м/м 170 | 13,8 |
| 107 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6543 | 77-77-06/009/2011-089<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-609<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 186, м/м 171 | 14,7 |
| 108 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6544 | 77-77-06/009/2011-088<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-644<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 187, м/м 172 | 11,8 |
| 109 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6545 | 77-77-06/009/2011-087<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-620<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 188, м/м 173 | 11,3 |



15

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                      | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| 110 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6546 | 77-77-06/009/2011-086<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-640<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 189, м/м 174 | 11,8 |
| 111 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6516 | 77-77-06/009/2011-085<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-600<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 154, м/м 175 | 10,9 |
| 112 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6517 | 77-77-06/009/2011-084<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-06/009/2011-389<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 155, м/м 176 | 10,5 |
| 113 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6518 | 77-77-06/009/2011-083<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-06/009/2011-359<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 156, м/м 177 | 10,9 |
| 114 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6519 | 77-77-06/009/2011-082<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-646<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 157, м/м 178 | 10,9 |
| 115 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6520 | 77-77-06/009/2011-081<br>от 04 февраля 2011 г. | 77-77-06/009/2011-344<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 158, м/м 179 | 10,5 |
| 116 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6521 | 77-77-06/109/2010-159<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-323<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 159, м/м 180 | 10,8 |
| 117 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6522 | 77-77-06/109/2010-131<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-02/019/2011-406<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 160, м/м 181 | 10,9 |

16

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                      | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| 118 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6523 | 77-77-06/109/2010-132<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-954<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 161, м/м 182 | 10,5 |
| 119 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6524 | 77-77-06/109/2010-133<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-960<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 162, м/м 183 | 10,9 |
| 120 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6525 | 77-77-06/109/2010-136<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-959<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 163, м/м 184 | 13,2 |
| 121 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6526 | 77-77-06/109/2010-160<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-322<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 164, м/м 185 | 12,8 |
| 122 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6527 | 77-77-06/109/2010-137<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-02/019/2011-408<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 165, м/м 186 | 24,0 |
| 123 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6706 | 77-77-06/109/2010-138<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-714<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 151, м/м 187 | 17,7 |
| 124 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6515 | 77-77-06/109/2010-134<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-699<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 146, м/м 188 | 15,6 |
| 125 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6514 | 77-77-06/109/2010-135<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-627<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 145, м/м 189 | 15,3 |

17

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                      | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| 126 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6513 | 77-77-06/109/2010-140<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-611<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 144, м/м 190 | 16,6 |
| 127 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6512 | 77-77-06/109/2010-139<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-375<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 143, м/м 191 | 19,1 |
| 128 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6511 | 77-77-06/109/2010-141<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-612<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 142, м/м 192 | 18,9 |
| 129 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6510 | 77-77-06/109/2010-142<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-618<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 140, м/м 193 | 13,0 |
| 130 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6509 | 77-77-06/109/2010-143<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-701<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 139, м/м 194 | 13,1 |
| 131 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6508 | 77-77-06/109/2010-144<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-697<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 138, м/м 195 | 11,0 |
| 132 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6507 | 77-77-06/109/2010-145<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-628<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 137, м/м 196 | 10,5 |
| 133 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6506 | 77-77-06/109/2010-146<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-651<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 136, м/м 197 | 11,0 |
| 134 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6505 | 77-77-06/109/2010-130<br>от 03 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-706<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 134, м/м 198 | 13,5 |

18

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                      | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| 135 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6504 | 77-77-06/109/2010-161<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-372<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 133, м/м 199 | 14,2 |
| 136 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6503 | 77-77-06/009/2011-031<br>от 28 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-595<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 132, м/м 200 | 14,4 |
| 137 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6502 | 77-77-06/009/2011-030<br>от 28 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-637<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 131, м/м 201 | 14,3 |
| 138 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6501 | 77-77-06/009/2011-029<br>от 28 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-598<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 130, м/м 202 | 13,6 |
| 139 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6500 | 77-77-06/009/2011-028<br>от 28 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-607<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 129, м/м 203 | 14,3 |
| 140 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6499 | 77-77-06/009/2011-027<br>от 28 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-741<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 128, м/м 204 | 14,5 |
| 141 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6498 | 77-77-06/009/2011-026<br>от 28 января 2011 г.  | 77-77-02/019/2011-273<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 127, м/м 205 | 13,4 |
| 142 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6497 | 77-77-06/009/2011-025<br>от 28 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-724<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 126, м/м 206 | 14,3 |
| 143 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6496 | 77-77-06/009/2011-024<br>от 28 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-731<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 125, м/м 207 | 14,3 |



19

| 1   | 2                                        | 3                  | 4                                          | 5                                           | 6                                   | 7    |
|-----|------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 144 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6495 | 77-77-06/009/2011-023 от 28 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-641 от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 124, м/м 208 | 13,6 |
| 145 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6494 | 77-77-06/009/2011-022 от 24 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-564 от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 123, м/м 209 | 14,3 |
| 146 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6493 | 77-77-06/009/2011-041 от 28 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-639 от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 122, м/м 210 | 17,3 |
| 147 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6492 | 77-77-06/009/2011-040 от 28 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-591 от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 121, м/м 211 | 16,6 |
| 148 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6491 | 77-77-06/009/2011-039 от 28 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-619 от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 120, м/м 212 | 16,1 |
| 149 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6490 | 77-77-06/009/2011-038 от 28 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-673 от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 119, м/м 213 | 17,1 |
| 150 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6489 | 77-77-06/009/2011-037 от 28 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-635 от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 118, м/м 214 | 14,2 |
| 151 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6488 | 77-77-06/009/2011-036 от 28 января 2011 г. | 77-77-06/009/2011-354 от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 117, м/м 215 | 13,4 |
| 152 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6487 | 77-77-06/009/2011-035 от 28 января 2011 г. | 77-77-06/009/2011-352 от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 116, м/м 216 | 14,1 |

20

| 1   | 2                                        | 3                  | 4                                          | 5                                           | 6                                   | 7    |
|-----|------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 153 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6486 | 77-77-06/009/2011-034 от 28 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-617 от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 115, м/м 217 | 14,3 |
| 154 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6485 | 77-77-06/009/2011-033 от 28 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-616 от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 114, м/м 218 | 13,9 |
| 155 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6484 | 77-77-06/009/2011-032 от 28 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-621 от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 113, м/м 219 | 12,2 |
| 156 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6392 | 77-77-06/009/2011-021 от 24 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-740 от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 1, м/м 220   | 16,3 |
| 157 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6393 | 77-77-06/009/2011-020 от 24 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-736 от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 2, м/м 221   | 14,8 |
| 158 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6394 | 77-77-06/009/2011-019 от 24 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-608 от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 3, м/м 222   | 14,7 |
| 159 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6395 | 77-77-06/009/2011-018 от 24 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-610 от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 4, м/м 223   | 12,0 |
| 160 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6396 | 77-77-06/009/2011-017 от 21 января 2011 г. | 77-77-02/019/2011-272 от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 5, м/м 224   | 11,0 |
| 161 | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6397 | 77-77-06/009/2011-016 от 21 января 2011 г. | 77-77-09/054/2011-732 от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I, ком. 6, м/м 225   | 12,0 |

21

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                     | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| 162 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6398 | 77-77-06/009/2011-015<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-02/019/2011-275<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 7, м/м 226  | 15,5 |
| 163 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6399 | 77-77-06/009/2011-014<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-02/019/2011-279<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 8, м/м 227  | 11,5 |
| 164 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6400 | 77-77-06/009/2011-013<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-586<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 9, м/м 228  | 11,0 |
| 165 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6401 | 77-77-06/009/2011-012<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-728<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 10, м/м 229 | 11,8 |
| 166 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6402 | 77-77-06/109/2010-171<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-338<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 11, м/м 230 | 11,8 |
| 167 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6403 | 77-77-06/109/2010-102<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-716<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 12, м/м 231 | 11,3 |
| 168 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6404 | 77-77-06/109/2010-101<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-02/019/2011-410<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 13, м/м 232 | 11,8 |
| 169 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6406 | 77-77-06/109/2010-105<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-02/019/2011-472<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 15, м/м 234 | 14,5 |
| 170 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6407 | 77-77-06/109/2010-106<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-02/019/2011-409<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 16, м/м 235 | 15,6 |

22

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                     | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| 171 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6408 | 77-77-06/109/2010-172<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-314<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 17, м/м 236 | 11,1 |
| 172 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6409 | 77-77-06/109/2010-173<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-733<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 18, м/м 237 | 11,4 |
| 173 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6410 | 77-77-06/109/2010-174<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-682<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 19, м/м 238 | 11,8 |
| 174 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6411 | 77-77-06/109/2010-175<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-700<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 20, м/м 239 | 11,8 |
| 175 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6412 | 77-77-06/109/2010-176<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-702<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 21, м/м 240 | 13,7 |
| 176 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6413 | 77-77-06/109/2010-094<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-350<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 22, м/м 241 | 15,2 |
| 177 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6414 | 77-77-06/109/2010-093<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-624<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 23, м/м 242 | 15,3 |
| 178 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6415 | 77-77-06/109/2010-095<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-678<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 24, м/м 243 | 14,9 |
| 179 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6416 | 77-77-06/109/2010-092<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-713<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 25, м/м 244 | 15,4 |



23

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                     | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| 180 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6417 | 77-77-06/109/2010-091<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-376<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 26, м/м 245 | 11,7 |
| 181 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6418 | 77-77-06/109/2010-090<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-573<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 27, м/м 246 | 11,2 |
| 182 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6419 | 77-77-06/109/2010-109<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-343<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 28, м/м 247 | 12,0 |
| 183 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6433 | 77-77-06/109/2010-108<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-02/019/2011-464<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 52, м/м 248 | 16,2 |
| 184 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6432 | 77-77-06/109/2010-107<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-681<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 51, м/м 249 | 15,9 |
| 185 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6431 | 77-77-06/109/2010-104<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-705<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 50, м/м 250 | 15,8 |
| 186 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6430 | 77-77-06/109/2010-220<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-347<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 49, м/м 251 | 21,2 |
| 187 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6429 | 77-77-06/109/2010-221<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-329<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 48, м/м 252 | 15,3 |
| 188 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6428 | 77-77-06/109/2010-222<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-367<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I<br>ком. 47, м/м 253  | 15,9 |

24

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                     | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| 189 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6427 | 77-77-06/109/2010-223<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-340<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 46, м/м 254 | 15,3 |
| 190 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6426 | 77-77-06/109/2010-224<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-582<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 41, м/м 255 | 23,7 |
| 191 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6425 | 77-77-06/109/2010-225<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-721<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 40, м/м 256 | 21,9 |
| 192 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6424 | 77-77-06/109/2010-226<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-592<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 39, м/м 257 | 23,4 |
| 193 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6423 | 77-77-06/109/2010-227<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-317<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 34, м/м 258 | 17,3 |
| 194 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6422 | 77-77-06/109/2010-228<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-342<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 33, м/м 259 | 15,5 |
| 195 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6421 | 77-77-06/109/2010-229<br>от 24 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-680<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 32, м/м 260 | 17,2 |
| 196 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6434 | 77-77-06/109/2010-153<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-722<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 59, м/м 261 | 15,5 |

25

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                     | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| 197 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6435 | 77-77-06/109/2010-154<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-614<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 60, м/м 262 | 13,6 |
| 198 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6436 | 77-77-06/109/2010-155<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-708<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 61, м/м 263 | 13,8 |
| 199 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6437 | 77-77-06/109/2010-156<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-723<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 62, м/м 264 | 10,9 |
| 200 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6438 | 77-77-06/109/2010-157<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-707<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 63, м/м 265 | 10,5 |
| 201 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6439 | 77-77-06/075/2010-893<br>от 19 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-458<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 64, м/м 266 | 11,0 |
| 202 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6440 | 77-77-06/075/2010-891<br>от 19 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-467<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 65, м/м 267 | 14,4 |
| 203 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6441 | 77-77-06/075/2010-887<br>от 19 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-390<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 66, м/м 268 | 10,9 |
| 204 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6442 | 77-77-06/109/2010-158<br>от 10 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-357<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 67, м/м 269 | 10,7 |
| 205 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6443 | 77-77-06/109/2010-249<br>от 13 января 2011 г.  | 77-77-06/009/2011-391<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 68, м/м 270 | 10,5 |

26

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                     | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| 206 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6444 | 77-77-06/009/2011-115<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-726<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 70, м/м 271 | 13,7 |
| 207 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6445 | 77-77-06/009/2011-116<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-743<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 71, м/м 272 | 13,0 |
| 208 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6446 | 77-77-06/009/2011-117<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-601<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 72, м/м 273 | 13,3 |
| 209 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6447 | 77-77-06/009/2011-118<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-626<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 73, м/м 274 | 13,0 |
| 210 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6448 | 77-77-06/009/2011-119<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-615<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 74, м/м 275 | 14,6 |
| 211 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6449 | 77-77-06/009/2011-120<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-704<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 75, м/м 276 | 13,1 |
| 212 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6450 | 77-77-06/009/2011-121<br>от 21 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-587<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 76, м/м 277 | 13,4 |
| 213 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6451 | 77-77-06/009/2011-122<br>от 21 февраля 2011 г. | 77-77-02/019/2011-283<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 77, м/м 278 | 11,0 |
| 214 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6452 | 77-77-06/009/2011-123<br>от 21 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-727<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 78, м/м 279 | 10,5 |



27

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                      | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| 215 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6453 | 77-77-06/109/2010-103<br>от 19 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-634<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 79, м/м 280  | 10,8 |
| 216 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6454 | 77-77-06/109/2010-201<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-02/019/2011-456<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 80, м/м 281  | 10,9 |
| 217 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6455 | 77-77-06/109/2010-202<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-380<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 81, м/м 282  | 10,7 |
| 218 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6456 | 77-77-06/109/2010-203<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-327<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 82, м/м 283  | 11,4 |
| 219 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6483 | 77-77-06/109/2010-204<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-319<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 112, м/м 284 | 18,6 |
| 220 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6482 | 77-77-06/109/2010-205<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-02/019/2011-457<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 111, м/м 285 | 20,2 |
| 221 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6481 | 77-77-06/109/2010-206<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-709<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 110, м/м 286 | 19,8 |
| 222 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6480 | 77-77-06/109/2010-210<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-02/019/2011-403<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 109, м/м 287 | 17,8 |
| 223 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6479 | 77-77-06/109/2010-209<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-02/019/2011-462<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 108, м/м 288 | 17,7 |

28

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                      | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------|
| 224 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6478 | 77-77-06/109/2010-208<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-360<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 107, м/м 289 | 14,4 |
| 225 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6477 | 77-77-06/009/2011-124<br>от 21 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-589<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 106, м/м 290 | 13,6 |
| 226 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6476 | 77-77-06/009/2011-125<br>от 21 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-580<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 105, м/м 291 | 14,2 |
| 227 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6475 | 77-77-06/009/2011-126<br>от 21 февраля 2011 г. | 77-77-02/019/2011-281<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 104, м/м 292 | 18,5 |
| 228 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6474 | 77-77-06/009/2011-127<br>от 21 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-636<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 103, м/м 293 | 14,2 |
| 229 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6473 | 77-77-06/009/2011-128<br>от 21 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-599<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 102, м/м 294 | 13,7 |
| 230 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6472 | 77-77-06/009/2011-129<br>от 21 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-730<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 101, м/м 295 | 14,0 |
| 231 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6471 | 77-77-06/009/2011-130<br>от 21 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-729<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 100, м/м 296 | 14,2 |
| 232 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6470 | 77-77-06/009/2011-132<br>от 28 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-645<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 99, м/м 297  | 13,7 |

29

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                     | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| 233 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6469 | 77-77-06/009/2011-133<br>от 28 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-718<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I<br>ком. 98, м/м 298  | 14,2 |
| 234 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6468 | 77-77-06/009/2011-131<br>от 28 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-613<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 96, м/м 299 | 17,4 |
| 235 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6467 | 77-77-06/009/2011-011<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-06/009/2011-362<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 95, м/м 300 | 17,4 |
| 236 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6466 | 77-77-06/009/2011-010<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-06/009/2011-341<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 94, м/м 301 | 19,0 |
| 237 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6465 | 77-77-06/009/2011-009<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-679<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 93, м/м 302 | 13,8 |
| 238 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6464 | 77-77-06/009/2011-008<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-584<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 92, м/м 303 | 13,6 |
| 239 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6463 | 77-77-06/009/2011-007<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-720<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 91, м/м 304 | 14,0 |
| 240 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6462 | 77-77-06/009/2011-006<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-744<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 90, м/м 305 | 14,3 |
| 241 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6461 | 77-77-06/009/2011-005<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-672<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 89, м/м 306 | 13,7 |

30

| 1   | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                     | 7    |
|-----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| 242 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6460 | 77-77-06/009/2011-004<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-638<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 88, м/м 307 | 14,3 |
| 243 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6459 | 77-77-06/009/2011-003<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-622<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 87, м/м 308 | 14,3 |
| 244 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6458 | 77-77-06/009/2011-002<br>от 21 января 2011 г.  | 77-77-09/054/2011-593<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 86, м/м 309 | 13,5 |
| 245 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6457 | 77-77-06/109/2010-207<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-353<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал 1, пом. I,<br>ком. 85, м/м 310 | 13,3 |

Прошнуровано и скреплено  
печатью 18 л.

*(подпись)*  
зам. начальника отдела  
по учету распорядительных  
документов

*(подпись)* И.В.Кирова







ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

01 июня 2018 г.

17921

№ \_\_\_\_\_

**О закреплении на праве оперативного управления за ГБУ «Жилищник района Котловка» объектов нежилого фонда**



В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства Москвы от 29 июня 2010 г. № 540-ПП «Об утверждении Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы», от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», с учетом обращения префектуры Юго-Западного административного округа города Москвы от 21 мая 2018 г. № ДГИ-98523/18-(0)-0:

1. Прекратить право хозяйственного ведения Государственного унитарного предприятия города Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» (далее – ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства») ОГРН 1027700008599 на объекты нежилого фонда согласно приложению.

2. Закрепить на праве оперативного управления за Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Жилищник района Котловка» (далее – ГБУ «Жилищник района Котловка») ОГРН 5147746235379 объекты нежилого фонда (п. 1).

Принять к сведению, что площадь и технические характеристики объектов нежилого фонда могут быть уточнены в соответствии с технической документацией органов технической инвентаризации.



3. Управлению городским имуществом в Юго-Западном административном округе Департамента:

3.1. После выполнения пп. 6.1, 7.1 оформить ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» и ГБУ «Жилищник района Котловка» акты приема-передачи объектов нежилого фонда (п. 1) и направить их копии в Управление по работе с государственными унитарными и казенными предприятиями и Управление имуществом органов власти и государственных учреждений Департамента.

3.2. После выполнения п. 3.1 внести соответствующие изменения в Реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

4. Управлению по работе с государственными унитарными и казенными предприятиями Департамента после выполнения п. 3.1 вывести из Реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы, информацию о праве хозяйственного ведения на объекты нежилого фонда (п. 1).

5. Управлению имуществом органов власти и государственных учреждений Департамента после выполнения п. 7.3 внести необходимые изменения в Реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

6. ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства»:

6.1. В двухнедельный срок с даты выхода настоящего распоряжения представить в Департамент пакет документов для выполнения п. 3.1.

6.2. В двухнедельный срок после выполнения п. 3.1 обеспечить государственную регистрацию прекращения права хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» на объекты нежилого фонда (п. 1).

6.3. В недельный срок с даты получения документов, подтверждающих государственную регистрацию прекращения права хозяйственного ведения на объекты нежилого фонда (п. 1), направить в Департамент их копии.

6.4. Совместно с ГБУ «Жилищник района Котловка» в двухнедельный срок после выполнения п. 7.2 оформить акты приема-передачи с извещением по унифицированной форме на объекты нежилого фонда (п. 1).

6.5. После выполнения п. 6.2 внести необходимые изменения в АИС «Реестр ГУП».

7. ГБУ «Жилищник района Котловка»:

7.1. В двухнедельный срок с даты выхода настоящего распоряжения представить в Департамент пакет документов для выполнения п. 3.1.

7.2. В двухнедельный срок после выполнения п. 3.1 обеспечить государственную регистрацию права оперативного управления ГБУ «Жилищник района Котловка» на объекты нежилого фонда (п. 1).

7.3. В недельный срок с даты получения документов, подтверждающих государственную регистрацию права оперативного управления на объекты нежилого фонда (п. 1), направить в Департамент их копии.

7.4. В установленном порядке с даты подписания актов приема-передачи на объекты нежилого фонда (п. 3.1) обеспечить надлежащую эксплуатацию, содержание и охрану объектов нежилого фонда (п. 1).

7.5. Принять к бюджетному учету объекты нежилого фонда (п. 1) в установленном порядке.

7.6. При выявлении в ходе осмотра, оформления имущественных прав или инвентаризации несанкционированной перепланировки объектов нежилого фонда (п. 1) оформить в установленном порядке выявленное незаконное переустройство в течение трех месяцев.

7.7. После выполнения п. 7.2 внести необходимые изменения в АИС «Реестр ГУ».

8. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Первый заместитель  
руководителя



Е.А. Соловьева

## Приложение

к распоряжению Департамента  
городского имущества города Москвы  
от 01 июня 2018 г.  
№ 17921

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
объектов недвижимого имущества, подлежащих закреплению за ГБУ «Жилищник района Котловка»

| № п/п | Адрес                                    | Кадастровый номер  | Запись ЕГРН о праве собственности города Москвы | Запись ЕГРН о праве хозяйственного ведения  | Здание/нежилые помещения        | Площадь, кв. м |
|-------|------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| 1     | 2                                        | 3                  | 4                                               | 5                                           | 6                               | 7              |
| 1     | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6683 | 77-77-06/109/2010-121 от 26 ноября 2010 г.      | 77-77-06/009/2011-365 от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. П, ком. 173, м/м 1 | 11,5           |
| 2     | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6684 | 77-77-06/109/2010-064 от 03 ноября 2010 г.      | 77-77-09/054/2011-955 от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. П, ком. 174, м/м 2 | 11,6           |
| 3     | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6685 | 77-77-06/109/2010-063 от 03 ноября 2010 г.      | 77-77-09/054/2011-565 от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. П, ком. 175, м/м 3 | 11,9           |
| 4     | г. Москва, Севастопольский просп., д. 51 | 77:06:0005004:6686 | 77-77-06/109/2010-194 от 17 декабря 2010 г.     | 77-77-06/009/2011-370 от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. П, ком. 176, м/м 4 | 12,0           |



2

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                   | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 5  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6687 | 77-77-06/109/2010-195<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-402<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 177, м/м 5  | 11,2 |
| 6  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6688 | 77-77-06/109/2010-196<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-02/019/2011-485<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 178, м/м 6  | 11,8 |
| 7  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6689 | 77-77-06/109/2010-197<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-02/019/2011-404<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 179, м/м 7  | 12,2 |
| 8  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6690 | 77-77-06/109/2010-198<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-363<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 180, м/м 8  | 11,1 |
| 9  | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6691 | 77-77-06/109/2010-191<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-321<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 181, м/м 9  | 11,8 |
| 10 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6692 | 77-77-06/109/2010-067<br>от 03 ноября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-366<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 182, м/м 10 | 12,0 |
| 11 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6693 | 77-77-06/109/2010-066<br>от 03 ноября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-346<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 183, м/м 11 | 11,4 |
| 12 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6694 | 77-77-06/109/2010-192<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-320<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 184, м/м 12 | 11,8 |



3

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                    | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------|
| 13 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6695 | 77-77-06/109/2010-193<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-09/054/2011-963<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 185, м/м 13 | 14,5 |
| 14 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6696 | 77-77-06/109/2010-199<br>от 17 декабря 2010 г. | 77-77-06/009/2011-330<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 186, м/м 14 | 13,7 |
| 15 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6698 | 77-77-06/109/2010-061<br>от 03 ноября 2010 г.  | 77-77-22/027/2011-619<br>от 27 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 188, м/м 16 | 14,2 |
| 16 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6699 | 77-77-06/109/2010-068<br>от 03 ноября 2010 г.  | 77-77-02/019/2011-455<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 189, м/м 17 | 11,9 |
| 17 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6700 | 77-77-06/109/2010-062<br>от 03 ноября 2010 г.  | 77-77-09/054/2011-957<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 190, м/м 18 | 11,2 |
| 18 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6701 | 77-77-06/075/2010-125<br>от 04 октября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-419<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 191, м/м 19 | 11,8 |
| 19 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6682 | 77-77-06/009/2011-114<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-987<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 170, м/м 20 | 10,8 |
| 20 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6679 | 77-77-06/009/2011-113<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-02/014/2012-019<br>от 27 января 2012 г.  | подвал, пом. II,<br>ком. 167, м/м 23 | 10,8 |

4

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                   | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 21 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6678 | 77-77-06/009/2011-112<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-02/014/2012-001<br>от 27 января 2012 г.  | подвал, пом. П,<br>ком. 166, м/м 24 | 10,0 |
| 22 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6677 | 77-77-06/095/2010-099<br>от 08 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-310<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 165, м/м 25 | 10,8 |
| 23 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6676 | 77-77-06/095/2010-100<br>от 08 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-863<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 164, м/м 26 | 10,5 |
| 24 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6675 | 77-77-06/095/2010-098<br>от 08 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-393<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 163, м/м 27 | 10,1 |
| 25 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6674 | 77-77-06/109/2010-111<br>от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-02/014/2012-018<br>от 27 января 2012 г.  | подвал, пом. П,<br>ком. 162, м/м 28 | 10,7 |
| 26 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6673 | 77-77-06/009/2011-111<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-02/019/2011-477<br>от 26 декабря 2011 г. | подвал, пом. П<br>ком. 160, м/м 29  | 12,8 |
| 27 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6672 | 77-77-06/009/2011-110<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-597<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 159, м/м 30 | 12,3 |
| 28 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6671 | 77-77-06/009/2011-109<br>от 18 февраля 2011 г. | 77-77-09/054/2011-562<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 158, м/м 31 | 23,8 |



5

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                              | 5                                              | 6                                    | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------|
| 29 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6660 | 77-77-06/109/2010-110<br>от 26 ноября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-351<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 137, м/м 32 | 17,8 |
| 30 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6661 | 77-77-06/075/2010-126<br>от 04 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-989<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 142, м/м 33 | 15,8 |
| 31 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6662 | 77-77-06/075/2010-127<br>от 04 октября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-313<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 143, м/м 34 | 15,7 |
| 32 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6663 | 77-77-06/099/2011-366<br>от 21 декабря 2011 г. | 77-77-04/040/2013-258<br>от 06 марта 2013 г.   | подвал, пом. II,<br>ком. 144, м/м 35 | 16,8 |
| 33 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6664 | 77-77-06/099/2011-368<br>от 21 декабря 2011 г. | 77-77-04/040/2013-259<br>от 06 марта 2013 г.   | подвал, пом. II,<br>ком. 145, м/м 36 | 21,0 |
| 34 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6665 | 77-77-06/099/2011-367<br>от 21 декабря 2011 г. | 77-77-04/040/2013-254<br>от 07 марта 2013 г.   | подвал, пом. II,<br>ком. 146, м/м 37 | 18,1 |
| 35 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6666 | 77-77-06/099/2011-365<br>от 21 декабря 2011 г. | 77-77-04/040/2013-255<br>от 07 марта 2013 г.   | подвал, пом. II,<br>ком. 147, м/м 38 | 12,8 |
| 36 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6667 | 77-77-06/075/2010-815<br>от 13 октября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-864<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 148, м/м 39 | 13,0 |



6

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                               | 5                                              | 6                                   | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 37 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6668 | 77-77-06/075/2010-814<br>от 13 октября 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-312<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 149, м/м 40 | 11,0 |
| 38 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6669 | 77-77-06/075/2010-200<br>от 09 сентября 2010 г. | 77-77-02/014/2012-030<br>от 27 января 2012 г.  | подвал, пом. П,<br>ком. 150, м/м 41 | 10,2 |
| 39 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6670 | 77-77-06/075/2010-201<br>от 09 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-388<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 151, м/м 42 | 10,9 |
| 40 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6659 | 77-77-06/075/2010-202<br>от 09 сентября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-877<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 134, м/м 43 | 13,6 |
| 41 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6658 | 77-77-06/075/2010-239<br>от 10 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-333<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 133, м/м 44 | 14,4 |
| 42 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6657 | 77-77-06/075/2010-243<br>от 10 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-386<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 132, м/м 45 | 14,4 |
| 43 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6656 | 77-77-06/075/2010-236<br>от 10 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-331<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 131, м/м 46 | 14,3 |
| 44 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6655 | 77-77-06/058/2010-763<br>от 03 июня 2010 г.     | 77-77-06/009/2011-387<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. П,<br>ком. 130, м/м 47 | 13,8 |

7

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                               | 5                                              | 6                                    | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------|
| 45 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6654 | 77-77-06/058/2010-764<br>от 03 июня 2010 г.     | 77-77-06/009/2011-332<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 129, м/м 48 | 14,3 |
| 46 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6653 | 77-77-06/075/2010-285<br>от 10 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-401<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 128, м/м 49 | 14,3 |
| 47 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6652 | 77-77-06/075/2010-286<br>от 10 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-373<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 127, м/м 50 | 13,8 |
| 48 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6651 | 77-77-06/075/2010-392<br>от 17 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-405<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 126, м/м 51 | 14,3 |
| 49 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6650 | 77-77-06/075/2010-393<br>от 17 сентября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-866<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 125, м/м 52 | 14,3 |
| 50 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6649 | 77-77-06/075/2010-394<br>от 17 сентября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-952<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 124, м/м 53 | 13,8 |
| 51 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6648 | 77-77-06/075/2010-395<br>от 17 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-315<br>от 02 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 123, м/м 54 | 14,4 |
| 52 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6647 | 77-77-06/075/2010-396<br>от 17 сентября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-862<br>от 16 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 122, м/м 55 | 17,2 |
| 53 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6645 | 77-77-06/075/2010-414<br>от 17 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-379<br>от 06 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 120, м/м 57 | 18,1 |



8

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                               | 5                                              | 6                                    | 7    |
|----|------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------|
| 54 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6644 | 77-77-06/075/2010-415<br>от 17 сентября 2010 г. | 77-77-09/054/2011-973<br>от 19 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 119, м/м 58 | 17,4 |
| 55 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6643 | 77-77-06/075/2010-416<br>от 17 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-400<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 118, м/м 59 | 14,3 |
| 56 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6642 | 77-77-06/075/2010-417<br>от 17 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-334<br>от 05 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 117, м/м 60 | 13,7 |
| 57 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6641 | 77-77-06/075/2010-500<br>от 23 декабря 2010 г.  | 77-77-06/009/2011-395<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 116, м/м 61 | 14,4 |
| 58 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6640 | 77-77-06/075/2010-501<br>от 23 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-397<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 115, м/м 62 | 14,4 |
| 59 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6639 | 77-77-06/075/2010-502<br>от 23 сентября 2010 г. | 77-77-02/019/2011-429<br>от 22 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 114, м/м 63 | 14,0 |
| 60 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:06:0005004:6638 | 77-77-06/075/2010-503<br>от 23 сентября 2010 г. | 77-77-06/009/2011-399<br>от 09 декабря 2011 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 113, м/м 64 | 12,4 |
| 61 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:05:0001015:6731 | 77-77-12/032/2011-944<br>от 14 октября 2011 г.  | 77-77-04/055/2013-121<br>от 15 февраля 2013 г. | подвал,<br>пом. XXXVIII,<br>ком. 1-5 | 77,8 |



9

| 1  | 2                                              | 3                  | 4                                            | 5                                            | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7       |
|----|------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 62 | г. Москва,<br>Севастопольский<br>просп., д. 51 | 77:05:0001015:6732 | 77-77-12/004/2012-100<br>от 15 марта 2012 г. | 77-77-04/042/2013-508<br>от 15 марта 2013 г. | подвал, пом. II,<br>ком. 29, 33-38, 42-45,<br>53-58, 69, 83-85, 135,<br>136, 138-141, 152-<br>157, 161, 171, 172,<br>192; подвал I, пом. I,<br>ком. 29-31, 35-38, 42-<br>45, 53-58, 69, 83, 84,<br>97, 135, 141, 147-150,<br>152, 153, 166-170,<br>190, 191;<br>пом. XXXVII, ком. I,<br>2; цоколь, пом. III,<br>ком. I, 2 | 6 443,8 |

Прошнуровано и скреплено  
печатью 4(сень) л.

ведущий специалист отдела  
по учету распорядительных  
документов



*Осаф*  
А. Р. Осаф

## ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Для машиномест, расположенных по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д. 51  
Аналог №1

https://www.cian.ru/rent/commercial/225986071/ 70% \*\*\* Поиск

Аналитика для бизнеса Карты специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

**циан** Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК + Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда гаражей в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Профсоюзная > Перекопская улица

25 фев, 10:44 10 просмотров, 1 за сегодня

### Машиноместо, 20,3 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 34к3 На карте

Профсоюзная - 4 мин. на транспорте Калужская - 4 мин. на транспорте

Новые Черемушки - 16 мин. пешком

В избранное



5 фото

20,3 м² Площадь Подземная Парковка Тип Машиноместо

Сдается машиноместо в подземном паркинге жилого дома.

Узнайте больше  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

| Цена         | Срок аренды       | Длительный              |
|--------------|-------------------|-------------------------|
| 6 000 Р/мес. | 3 547 Р за м²/год | Минимальный срок аренды |

6 000 Р

3 547 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Без комиссии

ИД: Ксения Тишина  
Еще 3 объекта

+7 919 139-18-05

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Частные виллы в черте города - «Берег Столицы»  
Берег Столицы, Серебряный Бор. От 720000 руб/м². Собственный дом в 8 мин от Садового.

4 резиденции 24 виллы  
24 таунхауса  
Остров в черте города

Технопарк Речуга  
Продажа офисного здания район с м.Марьино. 95 000 руб/м². Инфраструктура, парнинг. +7 (495) 152-84-21

Дом из Клееного бруса - от 2,95 млн! - Строительная компания Алькор  
mpalcor.ru

Вилочная внешняя отделка. 2 спальни. Продуманная планировка. Дешевле 3-х км квартир!

https://www.cian.ru/rent/commercial/225986071/  
Аналог №2

https://www.cian.ru/rent/commercial/224666994/ 70% \*\*\* Поиск

Аналитика для бизнеса Карты специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

**циан** Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК + Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда гаражей в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Профсоюзная > Перекопская улица

25 фев, 10:44 10 просмотров, 1 за сегодня

### Машиноместо, 16 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Азовская ул., 24К2 На карте

Севастопольская - 1 мин. пешком Каховская - 4 мин. пешком

Чертановская - 16 мин. пешком

В избранное



1 фото

16 м² Площадь Подземная Парковка Тип Машиноместо

Аренда на длительный срок от собственника.

Сдам в аренду машиноместо в теплом подземном паркинге, нижний уровень. Охрана, видеонаблюдение, шиномонтаж, мойка, въезд по пропускам. Все платежи включены в стоимость.

Узнайте больше  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

| Цена         | Срок аренды       | Длительный              |
|--------------|-------------------|-------------------------|
| 6 000 Р/мес. | 4 500 Р за м²/год | Минимальный срок аренды |

6 000 Р

4 500 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Без комиссии

ИД: 47869496

+7 912 099-35-42

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Частные виллы в черте города - «Берег Столицы»  
Берег Столицы, Серебряный Бор. От 720000 руб/м². Собственный дом в 8 мин от Садового.

4 резиденции 24 виллы  
24 таунхауса  
Остров в черте города

Технопарк Речуга  
Продажа офисного здания район с м.Марьино. 95 000 руб/м². Инфраструктура, парнинг. +7 (495) 152-84-21

ЖК «Сити Рай»  
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Престижный район, шаговая доступность от метро. Звонки онлайн +7 (495) 106-04-71

Застройщик ООО «Монди-УКС». Проектная декларация на www.stureit.ru

https://www.cian.ru/rent/commercial/224666994/



## Аналог №3


<https://www.cian.ru/rent/commercial/211007964/>

70%    Поиск

### Машинместо, 21 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Электростань, Азовская ул., 24К2 [На карте](#)

[М](#) Севастопольская - 1 мин. пешком [М](#) Каховская - 4 мин. пешком  
[М](#) Чертановская - 16 мин. пешком

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



5 фото

**21 м²** **Многоуровневая** **Машинместо**  
 Площадь Парковка Тип

Подземное машиноместо

**Узнайте больше**  
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

| Условия сделки           |                   |                         |            |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|------------|
| Цена                     | 6 000 ₽/мес.      | Срок аренды             | Длительный |
| Ставка                   | 3 429 ₽ за м²/год | Минимальный срок аренды | 12 мес.    |
| Обеспечительный платеж   | -                 | Арендные каникулы       | -          |
| Коммунальные платежи     | Включены          | Стоимость парковки      | -          |
| Эксплуатационные расходы | -                 | Комиссия от клиента     | -          |
| Предоплата               | 1 месяц           |                         |            |
| Тип аренды               | -                 |                         |            |

**6 000 ₽**

3 429 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи; без комиссии

ID 31211920

**+7 926 154-96-35**

Понравилось, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН.И и оставьте отзыв после визита

[Написать сообщение](#)



**Бизнес-центр DM Tower**  
 Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Срок сдачи 3 лет, доходность 17%  
 +7 (495) 021-12-64

Застройщик: «ЮР Проект» - Проектная декларация на сайте застройщика



**ЖСК «Sky Park»**  
 Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Просторный район, шикарная доступность от метро. Безлимитный обмен  
 +7 (495) 106-04-71

Застройщик: ООО «Монстры-УД» - Проектная декларация на сайте застройщика



**Тосоланди Ресена**  
 Продажа офисного здания рядом с м. Мещеряковское. 95 000 руб/м². Инфраструктура развитая.  
 +7 (495) 152-84-21

<https://www.cian.ru/rent/commercial/211007964/>



## ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом оценщика

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</b></p> <p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">ДИПЛОМ</p> <p style="text-align: center;">О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">6 4 2 4 0 5 1 8 2 9 1 4</p> <p style="text-align: center;">Документ о квалификации</p> <p style="text-align: center;">Диплом</p> <p style="text-align: center;">даст право на выполнение нового вида профессиональной деятельности</p> <p style="text-align: center;">Регистрационный номер</p> <p style="text-align: center;">2018</p> <p style="text-align: center;">Города</p> <p style="text-align: center;">Саратов</p> <p style="text-align: center;">Дата выдачи</p> <p style="text-align: center;">03 ноября 2017 года</p> | <p style="text-align: center;">Настоящий диплом свидетельствует о том, что</p> <p style="text-align: center;"><b>Дорогинин Владимир Евгеньевич</b></p> <p style="text-align: center;">за время обучения в период с 02 мая 2017 года по 31 октября 2017 года</p> <p style="text-align: center;">прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)</p> <p style="text-align: center;">Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." по программе переподготовки "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" по профилю направления 38.03.01 "Экономика" Решением от</p> <p style="text-align: center;">31 октября 2017 года</p> <p style="text-align: center;">диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере</p> <p style="text-align: center;">оценки имущества</p> <p style="text-align: center;">диплом подтверждает присвоение квалификации оценщик (эксперт по оценке имущества)</p> <div style="text-align: right; padding-top: 20px;">  </div> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Квалификационный аттестат

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014343-1

« 10 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Дорогину Владимиру Евгеньевичу

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

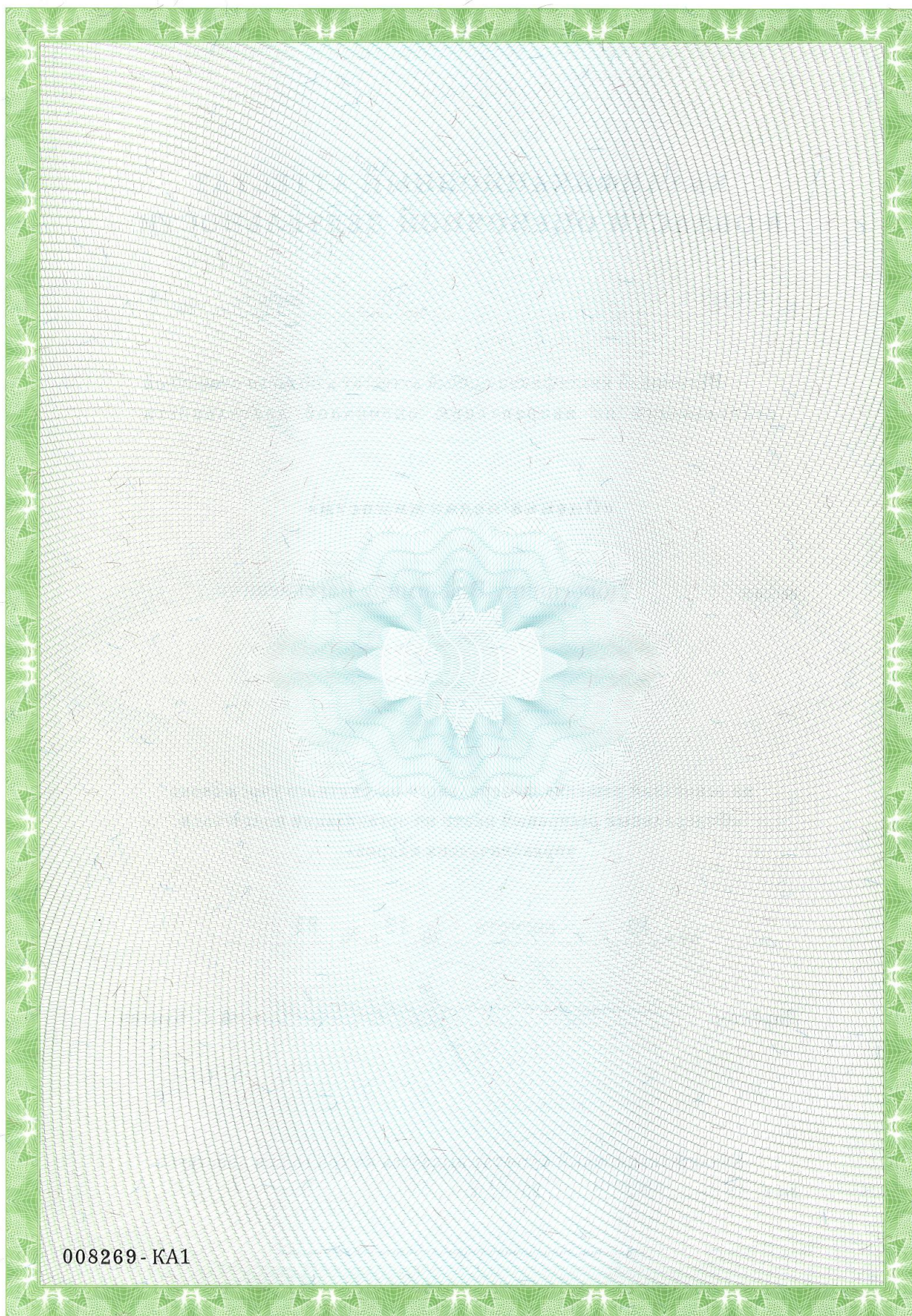
от « 10 » августа 20 18 г. № 83

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » августа 20 21 г.







Свидетельство о членстве оценщика в СРО

**СВОД**свободный  
оценочный  
департаментАССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«12» июля 2018 г.

Дата включения в реестр членов

№995

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

**ДОРОГИНИН ВЛАДИМИР ЕВГЕНЬЕВИЧ**

г. Москва

Паспорт 45 13 №214050 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве  
по району Даниловский 15.07.2013 г.является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**Дата выдачи свидетельства **07.03.2019 г.****А.В. Лебедев**В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



Выписка из реестра СРО



Дорогинину В.Е.

Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru) mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

13.03.2019 г. № 5302-В/2019

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**

из реестра

**Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков****«Свободный Оценочный Департамент»****(Ассоциация СРОО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Дорогинина Владимира Евгеньевича о том, что Дорогинин Владимир Евгеньевич является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «12» июля 2018 года за регистрационным номером 995.

Руководитель  
Отдела ведения реестра членов  
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.С. Толчина



## Страховой полис оценщика



ПОЛИС № 015-073-003805/19  
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-003805/19 от 28.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                             | Дорогинин Владимир Евгеньевич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ                         | 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 65, корп.2, кв.55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА                     | 1 000 000 ( Один миллион) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ | 1 000 000 ( Один миллион) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ                          | 1 500 ( Одна тысяча пятьсот) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:          | единовременно                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ) | с 28.06.2019г. по 27.06.2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                         | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключающему, договору на проведение оценки и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p> |

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"  
Заместитель директора филиала в г.  
Екатеринбурге

 /Шатрова Н.О./  
(подпись) М.П.



## Страховой полис организации



ПОЛИС № 015-073- 003804/19

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-003804/19 от 28.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | ООО «Митра Групп»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:                         | 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                          | 32 000 (Тридцать две тысячи ) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | Единоновременно                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | С «28» июня 2019 г. по «27» июня 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя, результатом нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя, результатом нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п 3.2 Договора.</p> |

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"  
Заместитель директора Филиала в г. Екатеринбурге

Шатрова Н.О.  
(подпись) М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА

ШАТРОВА Н.О.

