



**Компания «Независимый эксперт»**  
судебная экспертиза и внесудебные исследования

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ №2021-25/ЗС**  
**о рыночной стоимости типового гаража**  
**в составе ГСК «Плющево»**



## **ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Дата определения стоимости	27.04.2021 г
Место проведения исследования:	Офисные помещения по адресу: г. Москва, 1-я Новокузьминская ул., д. 7, корп. 1
Вопросы, поставленные на исследование	Определить на 27.04.2021 г рыночную стоимость одного типового гаража в составе ГПК «Плющево»
Объект исследования <sup>1</sup>	Типовой гараж площадью 18 кв.м. в составе ГПК «Плющево» <sup>2</sup>
Основание проведения исследования	Договор №1025/ЗС от 27.04.2021 г.
Цель/задача исследования	Определение рыночной стоимости объекта исследования для принятия управленческих решений
Экспертное учреждение	ИП Слюсарева Ольга Игоревна ОРГНИП 311774621400386 Юридический адрес: 109439, Москва, Волгоградский пр-т, 144-44, банковские реквизиты: расчетный счет 40802810202880000567, Название Банка: АО "АЛЬФА-БАНК", кор.счет 30101810200000000593, БИК банка 044525593, тел. 8 925 8806018
Заказчик исследования	ГАРАЖНЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "ПЛЮЩЕВО" Адрес г. Москва, просека Казанский 2-Й стр. 2 , ИНН 7721270119 КПП 772101001 ОГРН 1047721033502 , ОКАТО 45290586000 ОКПО 76003923, ОКТМО 45394000000
Данные о Специалисте <sup>3</sup>	Слюсарева Ольга Игоревна - специалист в области экономической и оценочной экспертизы. Стаж работы по экспертной специальности: более 10 лет. <u>Базовое образование:</u> Высшее техническое. Закончила Московский институт радиотехники, электроники и автоматики. <u>Образование в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке специалиста-оценщика ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при МГТУ им. Н. Э. Баумана, Серия ПП, № 562919 от 16.06.2006 г. Свидетельство о повышении квалификации МГТУ МАМИ №763/2009 от 21.08.2009 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 015950-1 от 07 декабря 2018 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 016464-2 от 25 января 2019 года <u>Экспертная квалификация:</u> Прошла обучение по программам повышения квалификации судебных экспертов по специальностям, утвержденным Приказом Минюста России от 20 сентября 2004 г., № 157: 16.1 «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости». 17.1 «Исследование записей бухгалтерского учета». 18.1 «Исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйствующего субъекта» <u>Членство в НП:</u> Действительный член некоммерческого партнерства «Палата Судебных Экспертов», Свидетельство № 00501. Действительный член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 1144 от 29 декабря 2014 г. <u>Страховой полис</u> ООО «Росгосстрах» № Д Д56608020-5.0-2-000125-20 от 07.12.2020 г. Ответственность 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Срок действия до 31.12.2023).
Набор прав на Объект исследования	право собственности
<b>Результат исследования (рыночная стоимость без НДС)</b>	<b>193 000 (сто девяносто три тысячи) руб.</b>

<sup>1</sup> далее по тексту «Объект исследования», «Объект».

<sup>2</sup> В рамках настоящего заключения приняты следующие определения:

Индивидуальный гараж (гараж) - объект, предназначенный для хранения автотранспортного средства

Владелец гаража - лицо, обладающее условным правом собственности на гараж, которое может подтверждаться любым из следующих документов (далее - правоподтверждающие документы):

- Актом, изданным органом государственной власти или органом местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания.
- Договором или другой сделкой в отношении гаража, совершенной к соответствию с законодательством действовавшим и месте расположения гаража на момент совершения сделки;
- Свидетельство о праве на наследство.
- Вступившим в силу судебным актом,
- Актом (свидетельством) о праве на гараж, выданным уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления и рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания.
- Документом, подтверждающим членство в соответствующей организации автомобилистов;
- Иными документами, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход прав

<sup>3</sup> далее по тексту «Специалист», «Оценщик».

## Нормативная база

1. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 17.07.2009, с изм. от 18.07.2009);
3. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 17.07.2009);
4. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)" от 26.11.2001 N 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 01.11.2001) (ред. от 30.06.2008);
5. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001)
6. Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ (ред. от 24.07.2007) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 05.04.2001).
7. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
8. Федеральный Стандарт Оценки № 1 Утвержденный Приказом № 297 от 20 мая 2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), справочно.
9. Федеральный Стандарт Оценки № 2 Утвержденный Приказом № 298 от 20 мая 2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), справочно.
10. Федеральный Стандарт Оценки № 7 Утвержденный Приказом № 611 от 25 сентября 2014г. «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), справочно.

### **Используемая терминология и процесс оценки.**

Методологически, процесс определения рыночной стоимости объекта исследования аналогичен процессу оценки объекта оценки, поскольку применяется соответствующая терминология и методические приёмы – подходы и методы, но данное исследование не является отчетом об оценке в трактовке требований закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности ...» и ФСО № 3, поскольку договором предусмотрена подготовка заключения о рыночной стоимости объекта исследования для принятия заказчиком исследования управленческих решений.

Специалист использовал в процессе оценки следующую терминологию:

1. Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки – определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования

(обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
6. Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
7. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
8. Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
9. Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
10. Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

#### **Вид определяемой стоимости.**

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

В соответствии со ст.7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

В данном исследовании рассматривается 1 вид стоимости: рыночная

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

### **Оцениваемые права.**

Оценке подлежит условное право собственности одного типового гаража в составе ГПК «Плющево». Ограничения (обременения) права – нет.

По праву собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209, пункты 1 и 2): «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами распоряжаться им иным образом».

В настоящем исследовании право собственности на Объект исследования рассматривается свободным от каких-либо обременений/ограничений.

### **Процесс оценки.**

Проведение оценки включает следующие этапы:

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **Обзор общепринятых подходов оценки.**

В соответствии с законодательными нормами в области оценочной деятельности специалисты-оценщики могут использовать в процессе оценки три подхода:

Затратный подход. Принцип данного подхода заключается в том, что стоимость объекта оценки определяется как сумма затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить оцениваемый объект другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход заключается в том, что стоимость объекта оценки определяется путем сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ним.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик:

а) выбирает единицы сравнения и проводит сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовывает результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход заключается в том, что стоимость объекта оценки определяется в зависимости от ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик:

а) устанавливает период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследует способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делает заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществляет процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Для этого учитывается количество, качество, и продолжительность получения тех выгод, которые оцениваемый объект будет приносить в течение прогнозного периода. Прогнозируемые будущие доходы дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость.

В зависимости от конкретной ситуации, три подхода определения стоимости объекта оценки могут дать результаты, существенно отличающиеся друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости объекта оценки зависит от цели оценки и обоснованности весовых коэффициентов каждого из подходов.

## **АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ**

### **Анализ местоположения Объекта <sup>4</sup>**

Объект расположен по адресу: г. Москва, г. Москва, просек Казанский 2-й, стр. 2 в ЮВАО г. Москвы.

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов. Он занимает территорию в 12 334 га (11% территории города). Численность населения округа составляет более 1,3 млн. человек (11% населения Москвы). Из них порядка 72% жителей округа – трудоспособное население, около 18% - дети в возрасте до 18-ти лет и 10% - пенсионеры.

В состав округа входят 12 районов: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Некрасовка, Нижегородский, Печатники, Рязанский, Текстильщики, Южнопортовый.

На территории округа расположены крупные зеленые зоны: парк «Кузьминки-Люблино», Лефортовский парк, парк им. 850-летия Москвы, парк Шкулева, парк им. Артема Боровика и другие.

---

<sup>4</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 «Серп и Молот», №24 «Карачарово», №25 «Волгоградский проспект», №26 «Южный порт», №56 «Грайвороново», №57 «Курьяново», №58 «Люблино», №59 «Капотня», №63 «Выхино». В числе крупнейших действующих промышленных предприятий округа – Московский нефтеперерабатывающий завод, «Москабельмет», «Карачаровский механический завод» и другие.

В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов, а также линии метро: «Таганско-Краснопресненская», «Люблинская» и «Калининская». Открыта новая «Кожуховская» ветка метро, которая большей своей частью проходит по территории ЮВАО и соединяет районы Некрасовка и Лефортово.

Иллюстрация местоположения Объекта представлена на Рисунках 1-2.

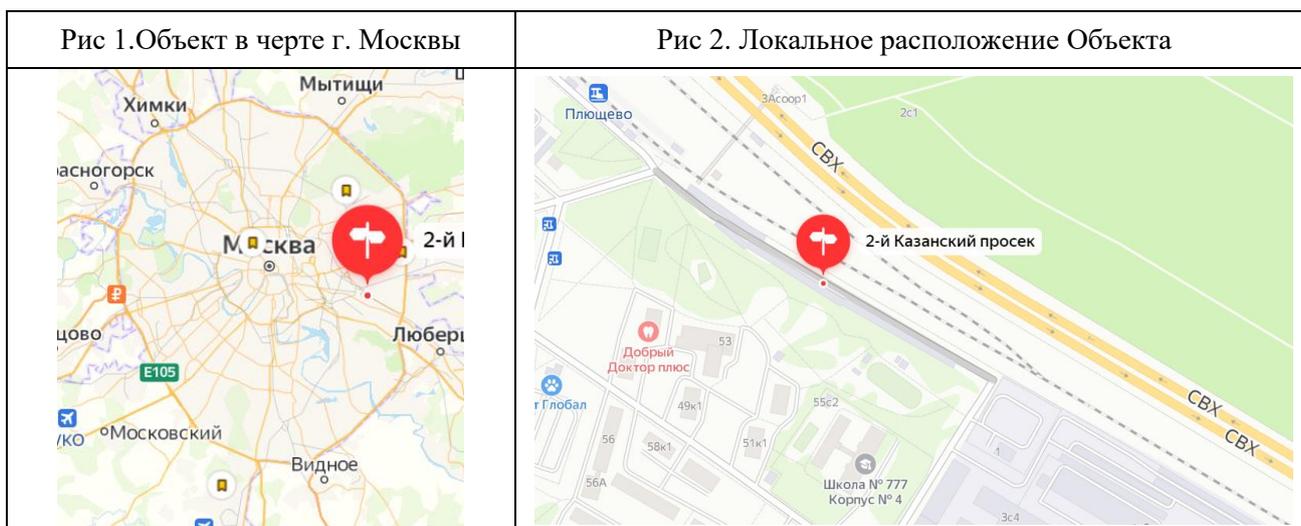


Рис. 3 Расположение гаражных боксов ГСК «Плющево»



Источник: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

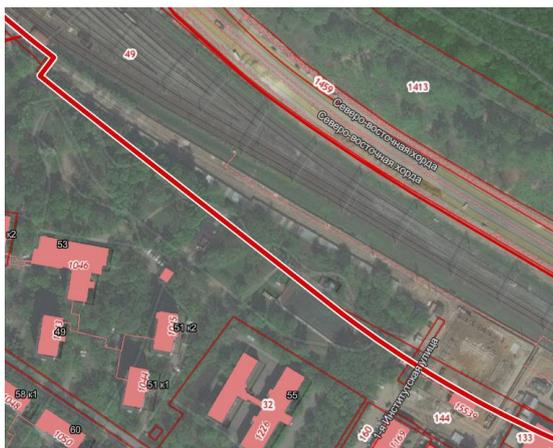
На удалении до 800 м от Объекта находятся остановки общественного транспорта, платформа «Плющево», в пешей доступности расположены объекты социальной инфраструктуры. На удалении 1,6 км находится станция метро «Окская».

### Описание Объекта Исследования.

Таблица 1. Характеристика Объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник
Тип здания	Нежилое одноэтажное здание гаража-стоянки, 1985 г постройки. Коммуникации- электричество	Данные осмотра Закзачика,
Тип объекта (назначение)	нежилое помещение – гаражный бокс	

Согласно данным Росрестра (публичная кадастровая карта), оцениваемый объект и участок под ним не зарегистрированы, в связи с чем оценке подлежит условное право собственности.



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

### **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей позицией определения стоимости.

Наиболее эффективное использование собственности – это наиболее вероятное использование Объекта исследования, которое надлежащим образом оправдано, юридически (законодательно) допустимо, физически осуществимо, финансово целесообразно и при котором достигается его максимальная стоимость.

Вывод о наиболее эффективном использовании Объекта исследования является результатом суждений специалиста-оценщика на основе его знаний, опыта, навыка и имеющейся информации. Таким образом, вывод о наиболее эффективном использовании Объекта исследования выражает лишь мнение специалиста, а не безусловный факт.

При анализе наиболее эффективного использования Объекта исследования используются четыре основных критерия:

- допустимость (разрешенность) с точки зрения законодательства – характер (форма, способ и сроки) предполагаемого использования не должен противоречить законодательству и попадать под ограничения действий Собственника;
- физическая осуществимость – физическая возможность использования ресурсного потенциала Объекта исследования;
- финансовая целесообразность – Объект исследования должен обеспечить доход собственнику, равный или превышающий сумму операционных расходов, финансовых обязательств и инвестиций;
- максимальная продуктивность – наиболее эффективное использование Объекта подразумевает достижение максимальной стоимости Объекта исследования по сравнению со всеми финансово целесообразными вариантами.

В анализе наиболее эффективного использования Объекта исследования учитываются следующие основные факторы: месторасположение, имеющаяся инфраструктура, функциональное назначение, состояние.

С учетом всех перечисленных факторов Специалист пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта является его нынешнее использование в качестве **гаражного бокса**.

## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Картина экономики Российской Федерации январь 2021 года<sup>5</sup>

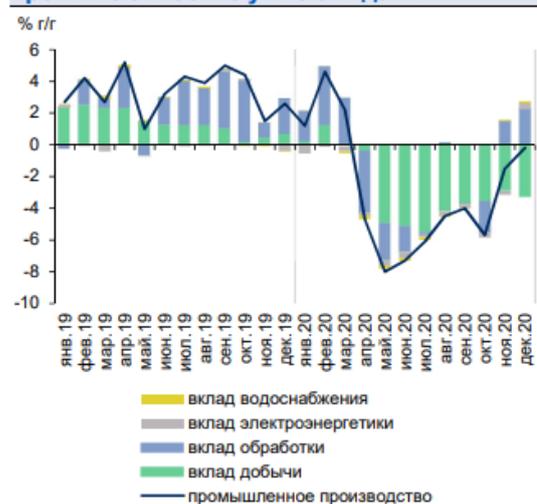
### Экономическая активность<sup>1</sup>

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой.

Так, выпуск **обрабатывающей промышленности** в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

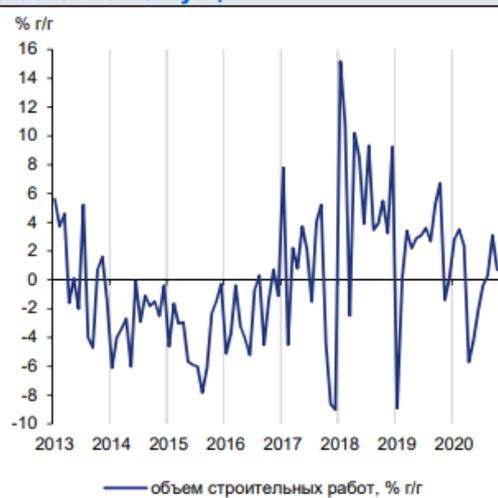
**Объем строительных работ** по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%)<sup>2</sup>.

Рис. 1. В 2020 году показатели промышленности лучше ожиданий



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В **сельском хозяйстве** улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9%

<sup>1</sup> В соответствии с Федеральным планом статистических работ первая оценка ВВП за 2020 год будет опубликована Росстатом 1 февраля.

<sup>2</sup> Данные по объему строительных работ за 2019 и 2020 г. уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (Приказ Росстата от 26 сентября 2016 г. № 544). Так, оценка 2019 г. была повышена до 2,1% (ранее: +0,6%), за 11 месяцев 2020 г. – до 0,0% (ранее: -0,3% г/г).

в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г<sup>3</sup>.

**Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе** в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

**Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику** на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

**Рис. 3. В 2020 г. снижение оборота розничной торговли составило -4,1 % г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. К концу 2020 года на рынке труда ситуация стабилизируется**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 3. В 2020 г. снижение оборота розничной торговли составило -4,1 % г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. К концу 2020 года на рынке труда ситуация стабилизируется**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

**Численность занятых** снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. **Общая численность безработных** (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.<sup>4</sup> на конец сентября до 2,9 млн. чел.<sup>4</sup> на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.<sup>4</sup> на конец января.

Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о **постепенной стабилизации на рынке труда**. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной **заработной платы** составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

По оценке Росстата, в 2020 году **реальные располагаемые доходы** снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

## Анализ рынка гаражей

По оценкам аналитиков "Авито Недвижимости" по итогам 2020 года спрос на гаражи вопреки пандемии коронавируса COVID-19 возрос на 12%, на машиноместа - на 11%. Неустойчивая эпидемиологическая обстановка, колебания курса рубля и падение ставок по вкладам в банках повлияли на рынок не только жилой недвижимости.

Столкнувшиеся с новыми для всех реалиями пандемии российские граждане стали искать разные объекты для вложения своих накоплений в зависимости от собственных приоритетов и уровня доходов.

Одной из значимых причин оживления рынка купли-продажи гаражей и машиномест эксперты назвали так называемую "гаражную амнистию", которую многие автомобилисты ожидали долгие годы. 26 января Госдума приняла в первом чтении законопроект о такой амнистии. В соответствии с ним устанавливается упрощенный порядок регистрации прав на гаражи, построенные до введения в действие Градостроительного кодекса. Ранее владельцы гаражей и машиномест испытывали проблемы с легализацией своего статуса и сделками купли-продажи. Теперь же ожидается, что принятые меры коснутся до 3,5 миллионов объектов, в том случае если их собственники успеют оформить необходимые документы до 1 января 2026 года. Впрочем, существует вероятность, что действие закона будет продлено и далее по аналогии с дачной амнистией, которую ранее пролонгировали несколько раз.

При этом главным импульсом для повышения спроса на этот сегмент недвижимости выступает все же рост продаж на вторичном рынке автомобилей - большинство россиян рассматривают покупку гаража, в первую очередь как место стоянки и содержания личного автотранспорта. Однако, гаражи часто используют и в качестве подсобных помещений, мастерских, складов и даже производственных помещений для малого бизнеса. В условиях роста цен на жилую недвижимость и нестабильных экономических обстоятельств многие россияне обратили внимание на гаражи и машиноместа, как выгодный способ вложения средств. Ведь приобретение таких объектов недвижимости может себе позволить больший процент граждан в отличие от покупки квартир. В среднем по стране стоимость гаража по итогам года составила 250 000 рублей, а машиноместа - 600 000 рублей.

В результате в целом по стране спрос на гаражи в 2020 вырос на 12% по сравнению с 2019 годом. Собственникам удавалось быстро реализовать свое имущество, что привело к сокращению объемов предложения на 6% - по статистике на одно объявление приходилось девять потенциальных покупателей.

В ряде областных центров темпы роста спроса на покупку гаражей по итогам года даже превысили средние показатели по всей стране. Наиболее заметный потребительский бум в годовом выражении (2020 год к 2019 году ) был отмечен в Новосибирске (на 30% больше) и в Калининграде (на 26% больше). Кроме того, весьма значительная положительная динамика наблюдалась в Кирове, Омске, Севастополе и Ульяновске, где спрос за год вырос на 18%. В среднем по России на одно объявление о продаже гаража приходилось по девять запросов на его покупку, хотя в отдельных регионах этот показатель был даже выше - в Сочи спрос превышал предложение даже в 23 раза.

Самыми дорогими гаражами по итогам 2020 года стали железобетонные - в среднем по 310 000 рублей за объект. Кирпичный гараж (именно они стали самыми востребованными у потенциальных покупателей - 57% в общей структуре спроса) продавали в среднем по 250 000 рублей, а металлические - даже по 80 000 рублей. На втором месте по популярности оказались железобетонные варианты (27%), а реже всего покупатели выбирали металлические конструкции (16%), - отмечает avito.ru.

Любопытно, что Москва стала одним из немногих городов, где спрос на гаражи, вопреки общероссийским тенденциям, за год даже упал на 11%. Несмотря на самую большую численность населения и развитый автомобильный рынок, в столице рост количества сделок сдерживают высокие цены на гаражи (в среднем по итогам 2020 года они стоят около 550 тысяч рублей), а также достаточно активный снос гаражных кооперативов, в результате которого бывшие владельцы получают компенсации от города (в увеличенном размере по сравнению с уровнем выплат 2019 года): до 350 тысяч рублей за кирпичный гараж, до 175 тысяч рублей за металлический. При этом во "второй российской столице", Санкт-Петербурге, спрос на гаражи в 2020 году вырос на 6%.

Самыми же дорогими в России оказались гаражи в Сочи - в этом городе их средняя стоимость по итогам 2020 года составила 1,8 миллиона рублей. Во многом это связано со спецификой сочинского рынка недвижимости - гаражные помещения в непосредственной близости от моря на пике туристического сезона иногда переоборудуются в бюджетные апартаменты для отдыхающих, что также оказывает влияние на средние цены.

Как показал анализ предложений, на дату проведения исследования к продаже представлено малое количество двухэтажных (1-2 этажи либо 1 этаж и подвал) гаражей. В этой связи Специалистом также рассматривались предложения о продаже гаражей в ГСК, состоящих из нескольких объединенных боксов.

Диапазон цен предложений на двухэтажные гаражи составляет 1,25-2,35 млн. руб. Средняя цена предложения 1,6 млн. руб. Средняя площадь такого рода гаражей составляет 60,39 кв.м, средняя цена предложения 1 872 000 руб. за гараж. Местоположение не оказывает влияние на удельную цену предложения. Основными ценообразующими факторами для данного типа недвижимости являются: коммуникации и состояние.

## РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

### Оценка затратным подходом

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка собственности.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка стоимости строительства объекта как нового на дату проведения оценки;
- оценка величины общего накопленного износа;
- определение итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости (как стоимости объекта оценки как нового за вычетом износа) с учетом прав на земельный участок.

То есть, общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Cв/з$$

Где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Cв/з – стоимость воспроизводства или замещения улучшений;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не предоставлены на рынке.

Главным условием применения затратного подхода при оценке недвижимости является наличие у потенциального покупателя альтернативы воссоздания (нового строительства) объекта, аналогичного объекту исследования, за соразмерные масштабу объекта исследования временные и финансовые затраты. В распоряжение Специалиста не предоставлены материалы, отражающие необходимые для реализации затратного подхода характеристики Объекта, как: строительный объем здания, материал и степень износа строительных конструкций (фундамент, перегородки, кровля и т.п.), инженерного оборудования. Кроме того, очевидно, что воссоздание встроенного нежилого помещения (гаражного бокса) влечет за собой долговременные инвестиции в строительство здания, что для типичного покупателя встроенного помещения не является целесообразным. Поэтому использование затратного подхода, с использованием большого количества вероятностных/расчетных значений вышеуказанных характеристик, повлечет за собой искажение результата рыночной стоимости Объекта. Вследствие чего, Специалист принял

решение отказаться от использования затратного подхода в рамках настоящего исследования.

### **Оценка доходным подходом**

Подход к оценке доходным подходом основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (выгод).

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Объект исследования может приносить доход в случае сдачи его в аренду.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости Объекта исследования. Метод капитализации прибыли исходит из того, что стоимость собственности (Объекта) равна текущей стоимости будущих денежных доходов, которые принесет эта собственность, и выражается формулой:

$$\text{Стоимость собственности} = \frac{\text{Чистый операционный доход}}{\text{Коэффициент (ставка) капитализации}}$$

Метод капитализации в наибольшей степени используется при оценке недвижимости, которая в течение длительного периода приносит примерно одинаковые величины прибыли или темпы роста прибыли постоянны. Метод чаще применяется при оценке объектов недвижимости, чем при оценке бизнеса.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта. Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) исходит из того, что потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости, а собственник не продаст недвижимость по цене меньшей, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. В результате продавец и покупатель приходят, как правило, к согласию о рыночной цене, соответствующей текущей стоимости суммы будущих доходов. Доходный подход несет в себе скрытые мотивы покупателя, приобретающего объект недвижимости для ведения собственного бизнеса, и может считаться наиболее надежным при определении рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Т.е. доходный подход считается наиболее весомым при определении рыночной стоимости коммерческой недвижимости, а также различных инвестиционных проектов. Доходный подход отражает предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта недвижимого имущества и принятые ставки доходности. Однако при определении рыночной стоимости Объекта доходный подход не использовался, поскольку при определении доходным подходом рыночной стоимости гаражных боксов трудно проанализировать в динамике и спрогнозировать обоснованные рыночные данные на весь срок проекта. Так же, гаражные боксы, как правило, приобретаются с целью постоянного хранения транспортного средства, а не с целью извлечения дохода путем сдачи в аренду. Таким образом, Специалист приходит к выводу, что доходный подход в данном случае не отражает реальную величину рыночной стоимости Объекта исследования, поэтому в расчетах итоговой величины рыночной стоимости он не участвует.

## Оценка сравнительным подходом

При применении сравнительного подхода стоимость Объекта определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа (объект сравнения, аналог) сравнивается с оцениваемым имуществом. Точность расчета стоимости Объекта сравнительным подходом зависит от объема (полноты) и качества (достоверности) информации о сделках купли-продажи (или предложениях на продажу).

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

### Оценка Объекта сравнительным подходом.

Сравнительный подход состоит из следующих этапов:

1. Определение цели оценки с идентификацией вида оцениваемых прав Объекта и аналогов.
2. Анализ рынка аналогов нежилой недвижимости, совпадающих по функциональному назначению с наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта.
3. Выбор единицы сравнения.
4. Отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичная оферта); проверка информации по отобранным аналогам о цене продажи, запрашиваемой цене, условиях оплаты, местоположению, физических характеристиках и других условиях сделки.
5. Выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов.
6. Корректировка стоимости единиц сравнения аналогов на различия в параметрах сравнения.
7. Анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.
8. Согласование скорректированных значений единичных цен аналогов и заключение о стоимости Объекта сравнительным подходом.

Для расчета по сравнительному подходу Специалист изучил рынок гаражей и гаражных боксов и произвел отбор объектов сравнения (аналогов), предлагаемых для продажи.

В качестве единицы сравнения использована цена аналога за единицу площади (1 кв. м).

Расчет с описанием выбранных Специалистом аналогов представлен в таблице ниже.

Более подробная информация об Аналогах Объекта, включая ссылки на конкретные источники информации, представлена в Приложениях.

Специалист обращает внимание, что отбор аналогов в первую очередь проводился по местоположению, типу (этажности) бокса и его площади. Оцениваемый бокс имеет подвал, что оказало влияние на выбор аналогов.

Более подробная информация об Аналогах Объекта, (включая ссылки на конкретные источники информации), представлена в Приложениях. В цену продажи (предложения) вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между аналогами. Элементы сравнения и корректировки представлены в табл. 3.

**Таблица 3. Описание Аналогов Объекта исследования и определение рыночной стоимости Объекта**

Показатели	ОБЪЕКТ	АНАЛОГИ		
		1	2	3
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/173153840/">https://www.cian.ru/sale/commercial/173153840/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_2138939264">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_2138939264</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1933902421">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1933902421</a>
Цена предложения, руб.		200 000	250 000	200 000
Цена за 1 кв. м, рублей		11 111	10 870	11 111
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		11 111	10 870	11 111
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		11 111	10 870	11 111
Условия продажи		Торг	Торг	Торг
Корректировка		-3%	-3%	-3%
Скорректированная стоимость		10 778	10 543	10 778
Условия (время) рынка	дата определения стоимости (27.04.2021 г.)	актуально на дату определения стоимости	актуально на дату определения стоимости	актуально на дату определения стоимости
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		10 778	10 543	10 778
Местоположение	г. Москва, просек Казанский 2-й стр. 2	г. Москва, Косинская ул., 21А	г. Москва, 1-й Институтский пр., 3с8	г. Москва, 1-й Казанский просек
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		10 778	10 543	10 778
<b>Физические характеристики</b>				
Тип здания	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		10 778	10 543	10 778
Назначение	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		10 778	10 543	10 778
Площадь, кв. м.	18	18	23	18
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		10 778	10 543	10 778
Обособленность	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		10 778	10 543	10 778

Показатели	ОБЪЕКТ	АНАЛОГИ		
		1	2	3
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		10 778	10 543	10 778
Физическое состояние	Рабочее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		10 778	10 543	10 778
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		10 778	10 543	10 778
<b>Рыночная стоимость, 1 кв.м., рублей</b>		<b>10 700</b>		
<b>Рыночная стоимость, рублей</b>		<b>192 594</b>		
<b>Рыночная стоимость (округленно), рублей</b>		<b>193 000</b>		

### Определение корректировок и их обоснование.

В процессе сбора и анализа информации по двухэтажным гаражным боксам – аналогам Специалисту не удалось выявить информацию о совершенных сделках купли-продажи гаражей, аналогичных Объекту. Это связано с тем, что вся информация об условиях купли-продажи, цене сделки носит, как правило, конфиденциальный характер. Поэтому для сравнительного подхода были использованы цены предложений аналогов с учетом корректировок в период времени, предшествующий дате определения стоимости Объекта.

Корректировки цен предложения аналогов определялись для цены единицы измерения аналога (1 кв. м.) в процентном выражении, что точнее отражает состояние рынка недвижимости и его динамику.

Тип сделки, оцениваемые права, условия (время) рынка. Объект и аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Корректировки не применялись.

Условия продажи. Торг. В условиях закрытой информации по зарегистрированным сделкам купли-продажи жилой недвижимости Специалист принимает корректировки цен предложения аналогов, основываясь на практике торга. Специалист принимает величину скидки на торг в размере 3% по данным портала



## Статриэлт.

### Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2021

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielk](#), проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,92	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,96	0,99	0,98	0,98	0,98	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные.

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

Примечание: 2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

**Местоположение.** Как показал анализ предложений, для данного типа объектов местоположение не оказывает влияния на удельную цену предложения. Корректировка не применялась.

**Целевое назначение.** Учитывая, что и Объект, и Аналоги имеют одинаковое использование, корректировки по элементу сравнения «целевое назначение» не проводились.

Корректировка на **общую площадь** не применялась к ценам Аналогов поскольку все аналоги относятся к тому же типу гаражных боксов и имеют сопоставимую площадь первого этажа.

Корректировка на **наличие коммуникаций**, не применялась к ценам предложений аналогов, поскольку Объект и аналоги сопоставимы по данным элементам сравнения.

**Состояние.** Корректировка не применялась к ценам предложений аналогов, поскольку Объект и аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Удельная стоимость Объекта была рассчитана как среднее арифметическое значение скорректированных удельных цен Аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость объекта исследования, определенная сравнительным подходом к оценке по состоянию на 27.04.2021 г составляет (округленно):

**193 000 (сто девяносто три тысячи) руб.**

Поскольку Специалист обоснованно отказался от доходного и затратного подходов к оценке Объекта, согласование результатов стоимости не требуется.

Специалист \_\_\_\_\_ Слюсарева О.И.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

# Аналоги для расчета рыночной стоимости Объекта исследования

cian.ru/sale/commercial/173153840/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ВАО > Вешняки > метро Выхино > Косинская улица

4 янв, 17:08 151 просмотр, 0 за сегодня

## Гараж, 18 м<sup>2</sup>

Москва, ВАО, р-н Вешняки, Косинская ул., 21А На карте  
Выхино · 8 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

Нет фото

**18 м<sup>2</sup>** **Гараж**  
Площадь Тип

гараж металлический на охраняемой стоянке Автолюбитель 3. охрана круглосуточная. продаю или сдаю.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	200 000 Р	Тип сделки	Свободная продажа
Ставка	11 112 Р за м <sup>2</sup>		

200 000 Р  
11 112 Р за м<sup>2</sup>

ID 511249  
+7 992 555-04-21

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

**Один из лучших складских комплексов**  
yankovskypark.ru >

**Один из лучших складских комплексов**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/173153840/>

avito.ru/moskva/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_23\_m\_2138939264

гаражи и машиноместа 11 тысяч по объявлениям москва и московская...



**Каркасный гараж из панелей**  
Производим гаражи из сэндвич-панелей под ключ. Удобно. Красиво. Быстро.  
Строй-Фрост

Москва · Гаражи и машиноместа · Купить · Гаражи · Металлический

## Гараж, 23 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку 28 апреля в 16:03



250 000 Р

Автокредит от 7,9% от Росгосстрах Банка Подробнее **РСБ БАНК**

8 977 865-94-96

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Ателье**  
Агентство  
На Авито с марта 2013  
Завершено 9 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Евгений

№ 2138939264, 952 (+20)

Площадь: 23 м<sup>2</sup> Охрана: да  
Тип гаража: металлический

Москва, 1-й Институтский пр., 3с8  
Окская, 900 м Рязанский проспект, 1,4 км  
Стахановская, 1,7 км

[Скрыть карту](#)

[https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_23\\_m\\_2138939264](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_2138939264)

Москва - ... - Гаражи и машиноместа - Купить - Гаражи - Металлический

### Гараж, 18 м<sup>2</sup>

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 25 апреля в 11:19



Площадь: 18 м<sup>2</sup> Охрана: да  
Тип гаража: металлический

Москва, 1-й Казанский просек  
● Стахановская, 1,3 км ● Окская, 1,7 км  
● Рязанский проспект, 2,2 км

[Скрыть карту](#)

200 000 €

Автокредит от 7.9% от Росгосстрах  
Банка Подробнее



8 903 538-01-42

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

Галина  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2014  
Завершено 3 объявления



[2 объявления пользователя](#)  
[Подписаться на продавца](#)

№ 1933902421, ☎ 1675 (+15)

[https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_18\\_m\\_1933902421](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1933902421)

## Документы Специалиста





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 016464-2 \_\_\_\_\_ « 25 » января 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Слюсаревой Ольге Игоревне**

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

от « 25 » января 20 19 г. № 107

Директор \_\_\_\_\_ **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » января 20 22 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015950-1 \_\_\_\_\_ « 07 » декабря 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Слюсаревой Ольге Игоревне**

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

от « 07 » декабря 20 18 г. № 100

Директор \_\_\_\_\_ **Ж.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » декабря 20 21 г.



**ДОГОВОР №Д-56608026-5.0-2-000125-20  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Екатеринбург «07» декабря 2020 г.

**ПАО СК «Росгосстрах»,** именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя начальника отдела продаж корпоративным клиентам Дирекции Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области Спиридонова Дмитрия Леопольдовича, действующего на основании Доверенности №2458-Д/Ф от «26» февраля 2019 г., с одной стороны, и **Спасарена Ольга Игоревна,** именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования» на основании Заявления Страхователя от 07.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов, заключающих договоры на проведение оценки (типовых) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют приоритетную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возмещаемым в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

3.1. Установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или приказом Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**3. СТРАХОВАЯ СУММА**

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям: 10 000 000 руб.

4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки: возмещению не подлежит

4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования: возмещению не подлежит

4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом: 10 000 000 руб.

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю: 10 000 000 руб.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот) руб.**

6. **ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена.**

7. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» января 2021 г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение

предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, нем порале.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора ст действием договора страхования.

7.5. В случае испулаты страховой премии (ее первого взноса) и (или) не испулаты страховой премии (ее первого взноса) и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Д не действует.

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная расчерку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж за период страхования с «01» января 2021 уплате до «31» декабря 2020 г.

- второй платеж за период страхования с «01» января 2022 уплате до «31» декабря 2021 г.

- третий платеж за период страхования с «01» января 2023 уплате до «31» декабря 2022 г.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществлен установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового вни прекращает действие до оплаты страхового взноса

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат: - с 00 часов 00 минут дня, следующего за датой уплаты страхо - в срок, предусмотренный в договоре страхования, если она - который не напала на момент оплаты страхового взноса.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с 10.2. Правила страхования, утвержденные оценщиком и вб (типовые (бланше)) №134 в редакции, действующей на дату з

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА:**

о Возмощение договора №Д-56608020-50- Условия страхования ознакомили и согласил. Вышеуказан Наставшим Страхователем подтверждает свое согласие Правил страхования, перечисленных в настоящем До Страхователя для осуществления страхования по Договору страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, а Страхователя о фруках пробуквах Гуслогах Страхователя.

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**  
**ПАО СК «Росгосстрах»**  
Адрес местонахождения: 140602, Московская обл., г.Любер ул.Парковая, д.3.  
Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06.06.2018 г.

**Универсальный офис «Росгосстрах» в Свердловской области**  
Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области  
Место нахождения: 620017, г.Екатеринбург, ул.Башуриана, 119  
ИНН: 7707047683, КПП: 987950001, ОГРН: 1027739049689  
Р/С: 40701 810 9 0000 0000 187 в ПАО «РТС Банк» г.Москва,  
30101 810 9 8525 6000 474, БИК 044525174

(Спиридонов Д.Л.)  
Заместитель начальника отдела продаж корпоративным кли Дирекции Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области

М.П.

**КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:**  
Адрес: ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119 ул. Парковая, д.3  
Адрес: Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской обл. Бориса Ельцина, 1а

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495- Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 ( Адреса Центров урегулирования убытков (для личного убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-