



Основные факты и выводы

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	1.машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,5 кв. м., этаж: п, номера на поэтажном плане: этаж: п, помещение I, комната 45 – машино-место 45, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Гризодубовой, д.1, соор. 1, кадастровый номер: 77:09:0005007:16032.	Не применялся	3062721,63 (три миллиона шестьдесят две тысячи семьсот двадцать один рубль 63 копейки)	Не применялся
2	2.машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 22,8 кв. м., этаж: п, номера на поэтажном плане: этаж: п, помещение I, комната 7 – машино-место 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Гризодубовой, д.1, соор. 1, кадастровый номер: 77:09:0005007:16043.		3581028,36 (три миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча двадцать восемь рублей 36 копеек)	

Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по правилам округления, руб.
1	машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,5 кв. м., этаж: п, номера на поэтажном плане: этаж: п, помещение I, комната 45 – машино-место 45, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Гризодубовой, д.1, соор. 1, кадастровый номер: 77:09:0005007:16032.	3062721,63
2	машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 22,8 кв. м., этаж: п, номера на поэтажном плане: этаж: п, помещение I, комната 7 – машино-место 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Гризодубовой, д.1, соор. 1, кадастровый номер: 77:09:0005007:16043.	3581028,36

Оценщик:

Директор:





Сведения об организации (исполнителе)

Организационно-правовая форма экспертной организации	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование организации	«ЦЕНТР СУДЕБНОЙ НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Основной государственный регистрационный номер	197746635701
Дата государственной регистрации	28.10.2019 г.
ИНН	9731054449
Юридический адрес	121471, г. Москва, шоссе Можайское, д.31, корп. 1, кв. 66.

ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР» - экспертная организация, деятельность которой основана на положениях Федерального Закона № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Основной целью организации является защита интересов, прав и свобод граждан и прав юридического лица посредством проведения объективных научно обоснованных судебных экспертиз и экспертных исследований на уровне государственных судебно-экспертных учреждений.

Сведения о специалистах, участвовавших в подготовке отчёта:

Педин Алексей Алексеевич

Образование – первое высшее, второе - высшее специальность – Инженер (Промышленная теплоэнергетика) , включён в реестр членов СРО «Межрегиональная палата судебных экспертов» 09 сентября 2019г., рег. номер 00108, сертификат соответствия судебного эксперта РОСС.RU 32244.04 ВПРО, свидетельство о прохождении оценки квалификации (регистрационный номер 16.02500.09.00061435.28) квалификация: ГИП (Главный Инженер Проекта) специалист по организации строительства , 7ой уровень квалификации), включён в национальный реестр специалистов в области строительства (С-77-263913)(должность – эксперт, стаж экспертной работы в качестве эксперта 10 лет.

Ибрагимов Роман Ринатович

Образование – высшее, квалификация «Экономист» по спец-ти «Экономика труда», Член НП СРО Свободный оценочный департамент (СВОД) Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №591 от 21 января 2015г., Диплом о профессиональной переподготовке



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701



№0202400920326 от 12.12.2014 г. Выдан ГБОУ ВПО Башкирская академия государственной службы и управления при президенте Республики Башкортостан, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022257-1 от 18.06.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Полис № 015-073-003801/22 от 24.06.2021, ООО "АМТ Страхование" полис TPL-2400120-96-140 Лимит ответственности Страховщика на один страховой случай 3 000 000 рублей. Период страхования 01.06.2024– 31.05.2025 г.

Декларация качества оценки

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

- Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
- Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
- Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
- с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Задание на оценку

Объект оценки	г.Москва ул.Каховка д.28 пом.1 м/место 587 (кадастровый номер 77:06:0004008:11235
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Текущие имущественные права – собственность Для целей и предполагаемого использования настоящего отчёта объект оценки рассматривается как свободный от обременений.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с выполненными улучшениями
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки - для судебных разбирательств в качестве обоснования исковых требований
- - Допущения, на которых должна основываться оценка	- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание - прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
- Особенности указания - итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	- Установление итогового (согласованного) результата рыночной - стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	07 октября 2024г.
Дата составления отчёта	07 октября 2024г.
Срок проведения оценки	07 октября 2024г.
Порядковый номер отчёта	0097(ММ)-24

Сведения о Заказчике оценки

наименование заказчика	Данилов А.Э.
------------------------	--------------

Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г. Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетах настоящего отчета.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.



8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки.

9. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.

11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта об оценке.

Общие понятия и определения

Аренда - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть II, (ст. 606), , временное право пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки - (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).



Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1), экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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; платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки



«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» нежилого помещения (производственного здания) и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.
Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701



(изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется в виду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

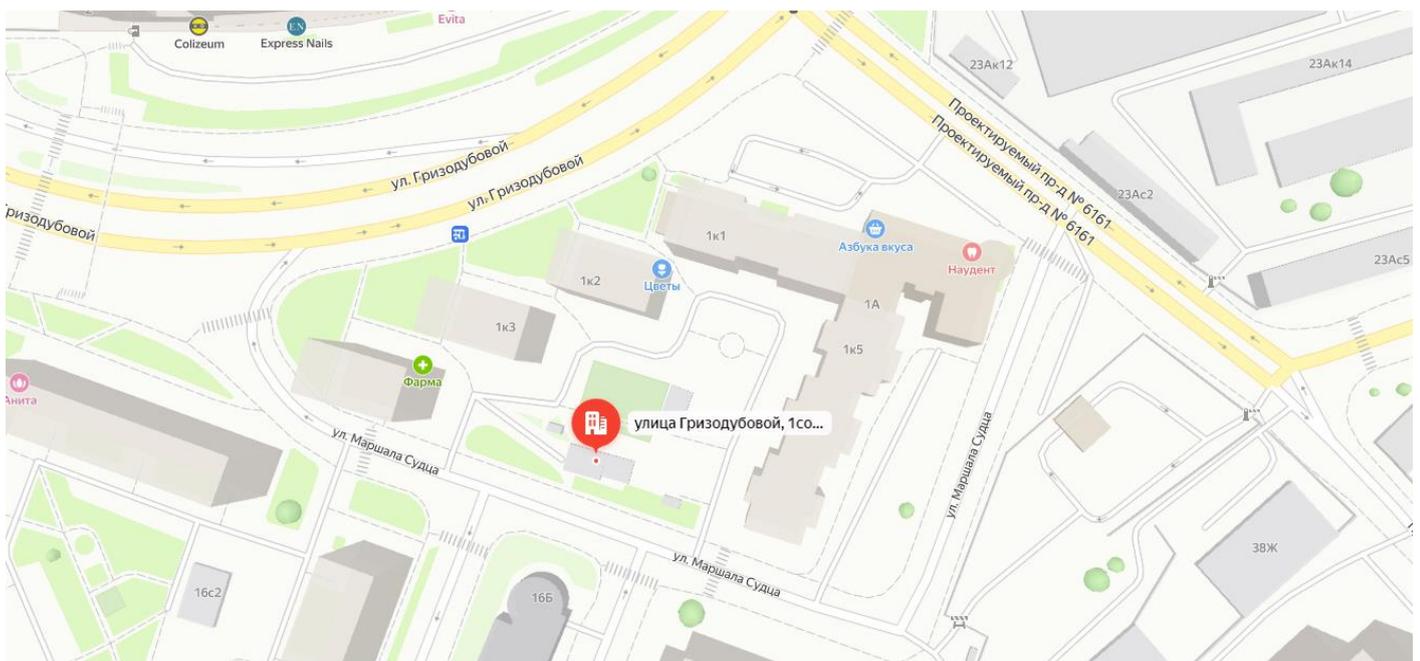


Последовательность определения стоимости объекта оценки

1. Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:
2. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление отчёта об оценке.

Описание объекта оценки

Место положения объекта оценки





Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Характеристика местоположения объекта оценки

Застройка, типичное использование окружающей недвижимости:	Смешанная застройка (жилые дома, административные, торговые и Оборудованные торговые помещения объекты)
Благоустройство территории:	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, освещение
Транспортная доступность:	Хорошая. Объект оценки расположен в 5 минутах ходьбы от остановки наземного общественного транспорта
Деловая активность:	Район расположения объекта характеризуется средней степенью деловой активности
Экологическое состояние (локальное):	Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать благоприятным. Основным фактором загрязнения является автомобильный

Описание оцениваемого строения

Функциональное назначение:	Нежилое (для хранения транспортного средства)
Номер объекта	-
Текущее использование:	Используется как гараж
Наличие жёсткой связи с землёй	Присутствует фундамент (Есть)
Наличие отдельного входа:	Да
Общая площадь, застройки м2	(1) 19,50 (2) 22,80
Улучшения	отсутствуют
Коммуникации	Присутствует электричество + освещение
Состояние конструктивных элементов	исправное
Материал стен	бетон



Фотоснимки объекта оценки



Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. Оценщику на момент оценки не известны.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству,



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности),
юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Оцениваемый объект относится к категории нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Методология оценки, описание применённой методики, обоснование выбора метода оценки

Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться **с позиций рыночной стоимости.**

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

- одна сторона 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 открытый рынок 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.



(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно п. 24 ФСО №1, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объём и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Согласно п.11 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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой не отдельное строение а обособленную часть строения.



Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Проанализировав рынок предлагаемых к продаже типичных объектов недвижимости, Оценщиком было установлено, что в открытом доступе на дату оценки имеется достаточное количество предложений для формирования корректной рыночной стоимости оцениваемых объектов. Поскольку условие применения подхода выполняется,

Оценщик счёл целесообразным произвести расчёт рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

Метод валовой ренты - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;

Метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, **наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж.**

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта 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 (п. 16 ФСО №1). **Оценщик счёл не целесообразным применить данный подход к оценке оцениваемого имущества, по причине отсутствия информации об использовании объекта оценки для извлечения прибыли.**

В рамках доходного подхода различают:

Метод прямой капитализации доходов - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Данный метод используется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами

Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

Метод анализа дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения;

Метод капитализации по расчётным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счёл целесообразным использовать **метод прямой капитализации доходов**.



Теоретическое описание выбранных методов оценки

Метод сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в следующей последовательности:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами- аналогами;
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- 4.Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- 5.Расчёт рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.
- 6.Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:
 1. единицам сравнения;
 2. элементам сравнения.

Применяются следующие единицы сравнения: цена за 1 аналогичный объект; цена за 1 кв. м полезной площади;

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за единицу (объект целиком)). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения - это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы,



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и
	Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	Состояние окружающей застройки
	Возможности ресурсосбережения
Сервис и дополнительные элементы	Соответствие объекта принципу НЭИ
	Обеспеченность связью и коммунальными
	Наличие ж/д путей
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- **Изучение рынка предложений и продаж.**
- **Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту** о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- **Определение элементов**, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- **Анализ и сравнение каждого объекта-аналога** с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

условиям продажи и т.д.

- **Корректировка цен** продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- **Согласование скорректированных цен продажи** сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения значительно влияет на стоимость объекта в данном сегменте рынка (цены предложения нежилых помещений для хранения транспортных средств в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Стоимость объектов оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым):

Оцениваемый объект относится к виду «нежилые здания», подвиду: «гаражи»

Предложения на рынке из открытых источников объектов аналогичных оцениваемому:



+ Подать за 0₽ Войти

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

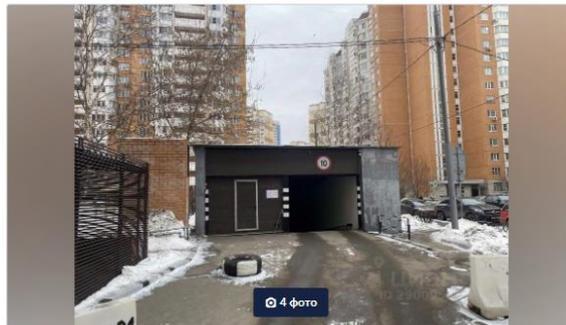
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > САО > Хорошевский > метро ЦСКА > улица Гризодубовой

Обновлено: 4 окт, 13:32 698 просмотров, 1 за сегодня

Продается Машиноместо, 18,8 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Гризодубовой, 1соор1 [На карте](#)
ЦСКА 9 мин. Полежаевская 13 мин. Хорошевская 14 мин.

Пожаловаться



2 999 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 909 000

Цена за метр 159 521 ₽/м²

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Голдвин Групп

Бизнес-центры STONE

Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж



avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_4148278500

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Вход и регистрация Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро

Главная > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 30 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О гараже

Площадь: 30 м² Охрана: Да
Тип машинместа: Подземный паркинг

Расположение

Москва, ул. Гризодубовой, 4к3

5 600 000 ₽

Показать телефон в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Подписаться на продавца

Реклама 0+

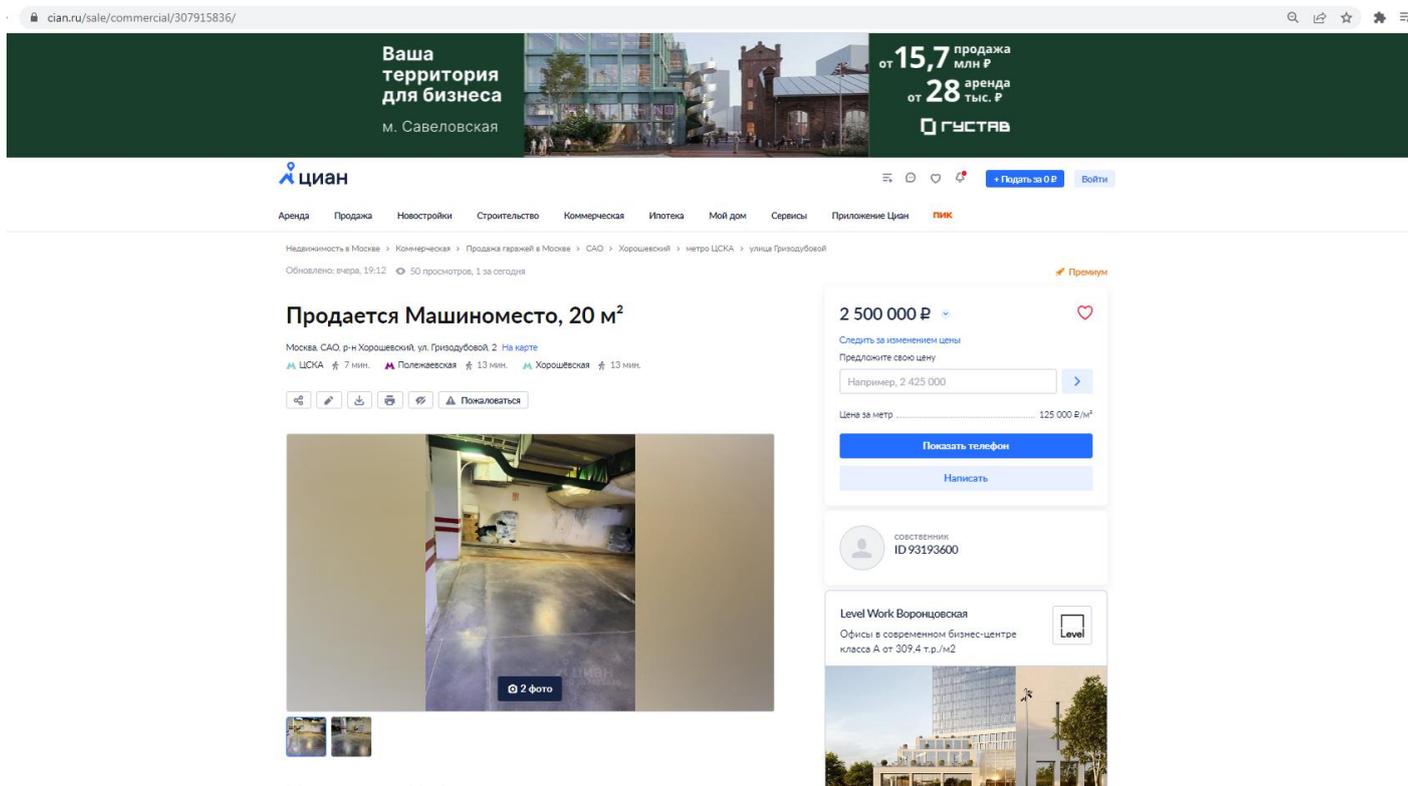
Т БАНК

Найдите работу в Т-Банке

Выйти

Реклама 0+

Выйти



Параметры	Оцениваемый объект 1	Оцениваемый объект 2	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена предложения	3062721,631	3581028,369	2999000	5600000	2500000
Площадь (м2)	19,5	22,8	18,8	30	20
Цена за (м2) руб.	157062,65	157062,65	159521,28	186666,67	125000,00

Выводы:

Рыночная стоимость :

1.машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,5 кв. м., этаж: п, номера на поэтажном плане: этаж: п, помещение I, комната 45 – машино-место 45, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Гризодубовой, д.1, соор. 1, кадастровый номер: 77:09:0005007:16032 составляет:

3062721,63 (три миллиона шестьдесят две тысячи семьсот двадцать один рубль 63 копейки)

2.машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 22,8 кв. м., этаж: п, номера на поэтажном плане: этаж: п, помещение I, комната 7 – машино-место 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Гризодубовой, д.1, соор. 1, кадастровый номер: 77:09:0005007:16043 составляет:

3581028,36 (три миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча двадцать восемь рублей 36 копеек)



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Документы предоставленные заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.09.2024, поступившего на рассмотрение 17.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
19.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232385291	
Кадастровый номер:	77:09:0005007:16043
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005007
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-15/025/2009-594
Местоположение:	г.Москва, ул.Гризодубовой, д.1, соор.1
Площадь:	22.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	машинно-место
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1277424.26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0005007:1132
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 23.01.2007

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BETB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232385291			
Кадастровый номер:		77:09:0005007:16043	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Данилов Арсений Эдуардович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
19.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232385291		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		77:09:0005007:16043	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Булгакова Ирина Борисовна, 29.12.1969, г. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 007-164-973 44 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 11 №490500, выдан 17.01.2015, УФМС России по району Щукино 125252, г. Москва, ул. Гризодубовой, д. 1, к. 3, кв. 56
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:09:0005007:16043-77/051/2024-2 15.07.2024 12:16:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEF50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

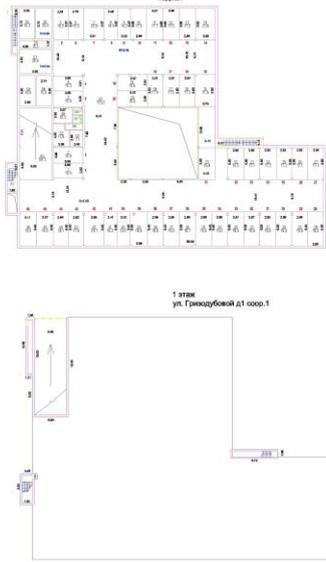
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



**Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»**
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232385291			
Кадастровый номер: 77:09:0005007:16043		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			

	 <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
	<p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4659314577

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0005007:16032

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	77:09:0005007
Дата присвоения кадастрового номера	24.03.2014
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 77-77-15/025/2009-605, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	г.Москва, ул.Гризодубовой, д.1, соор.1
Номер, тип этажа	0 Подвал
Площадь, м ²	19.5
Назначение	Нежилое
Наименование	машино-место
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	1092533.91
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:09:0005007:1132
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым	Данные отсутствуют



Лист 1 из 5

Данные актуальны на 30.09.2024



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4659314577

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0005007:16032
помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Булгакова Ирина Борисовна



Лист 2 из 5

Данные актуальны на 30.09.2024



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4659314577

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0005007:16032

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	1.1	Булгакова Ирина Борисовна, 29.12.1969, СНИЛС 007-164-973 44, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 45 11, номер: 490500, выдан: УФМС России по району Щукино 17.01.2015
	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77:09:0005007:16032-77/051/2024-2, 15.07.2024
	Основание государственной регистрации	Определение Савеловского районного суда города Москвы по гражданскому делу № 02-2189/2024, 11.06.2024
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 3 из 5

Данные актуальны на 30.09.2024



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4659314577

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0005007:16032
1.2	Булгаков Геннадий Геннадьевич, 11.04.1967
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77-77-09/023/2010-464, 16.03.2010
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	15.07.2024, 77:09:0005007:16032-77/051/2024-1
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 4 из 5

Данные актуальны на 30.09.2024



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»



Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4659314577

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0005007:16032
1.3	Фридбург Александр Валерьевич, 08.01.1974
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77-77-15/025/2009-605, 31.12.2009
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	17.02.2010
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 5 из 5

Данные актуальны на 30.09.2024

Документы организации и специалистов.



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
 НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
 Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66
 ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Форма № 1-1-Учет
 Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
 В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
 НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ "ЛИДЕР"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	9	7	7	4	6	6	3	5	7	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
 Налоговым кодексом Российской Федерации 28.10.2019
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
 службы № 31 по г.Москве

7	7	3	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
 ИНН/КПП

9	7	3	1	0	5	4	4	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	3	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Главный государственный налоговый инспектор
 отдела формирования дел Межрайонной инспекции
 Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



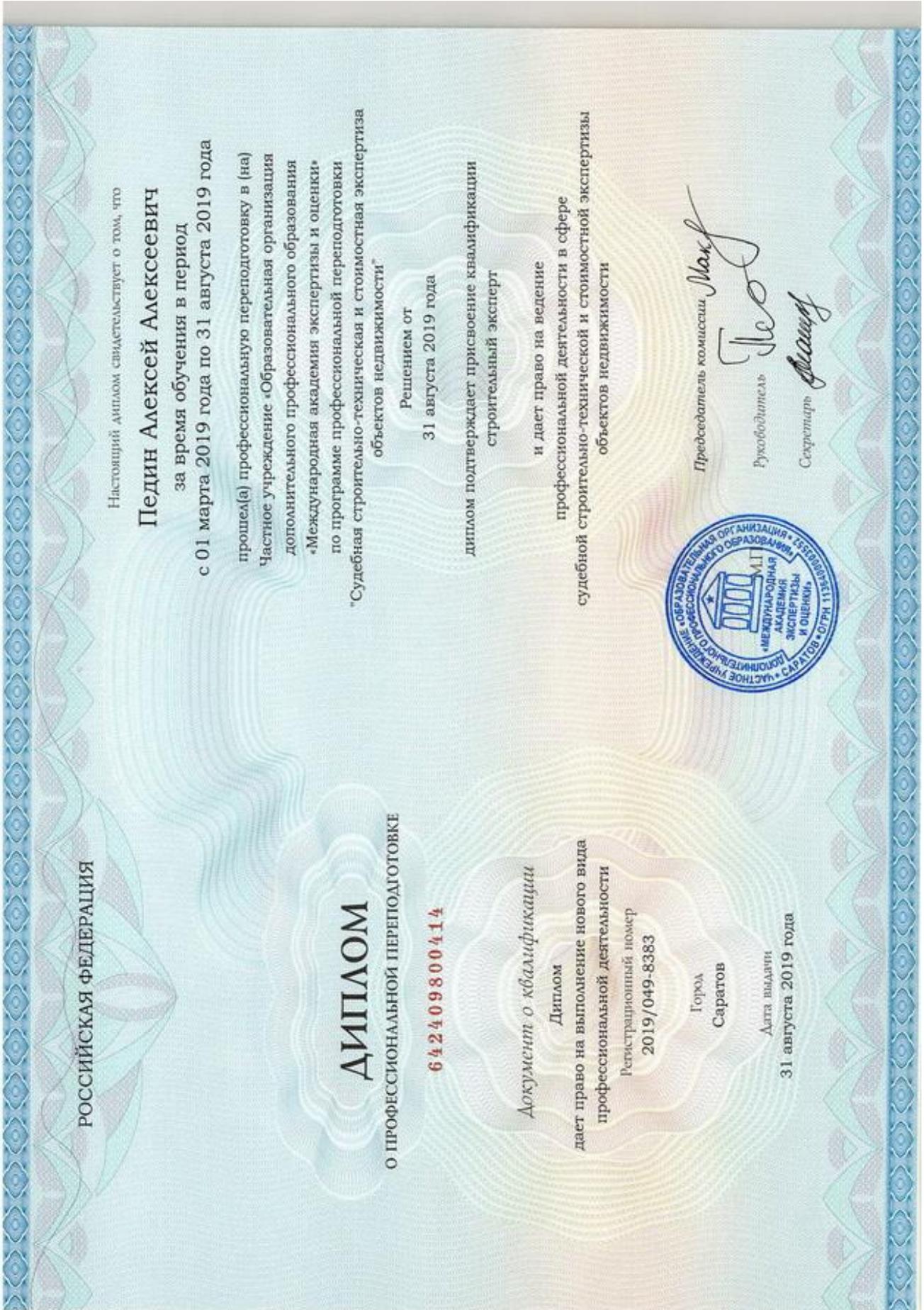
А. Л. Борисенко



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701





Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701



СОЮЗ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в Союзе МПСЭ

Дата регистрации в реестре
09.09.2019 года

Регистрационный номер в реестре
00108

Судебный эксперт
Педин Алексей Алексеевич

является членом Союза «Межрегиональная
палата судебных экспертов»

Генеральный
директор
Союз МПСЭ



А.В. Постюшков
09 сентября 2019 года



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано **Педину Алексею Алексеевичу**
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „**26**“ **01** **2018** г. по „**08**“ **02** **2018** г.
прошел(а) краткосрочное обучение в (на) _____
(наименование)
**ФГОУ ДПО - Института повышения квалификации руководящих
работников и специалистов**
по программе: **«Проектирование и строительство зданий и сооружений»**,
(наименование программы, темы, программы дополнительного образования)
курс **«Ценообразование и сметное нормирование в строительстве»**

в объеме **72 часов**
(количество часов)

Ректор (директор) *едм*
Секретарь *Волф*

М.П.

Регистрационный номер **224184**

Город **Москва** год **2018**

Удостоверение является государственным документом
о краткосрочном повышении квалификации



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

ПК № 0913083

Настоящее удостоверение выдано
Педину Алексею Алексеевичу

в том, что он(а) с 16 декабря 2022 г. по 29 декабря 2022 г.
прошел(а) повышение квалификации в (на)
*Обществе с ограниченной ответственностью
«Академия дополнительного профессионального
образования «Консалтинг Групп»*
по теме: «Безопасность строительных работ
строительств, реконструкции и капитального ремонта»

в объеме **72 часов**

Город Санкт-Петербург год 2022

Регистрационный номер 3814/2022-12

Директор
Борщ Л. А.

Секретарь
Борщ Е. Н.





Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701





Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66

ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701



Ассоциация

«Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство»

ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242 Телефон/факс: (495) 987-31-48

nrs@nostroy.ru <http://nrs.nostroy.ru>

УВЕДОМЛЕНИЕ

о включении сведений

в Национальный реестр специалистов в области строительства

28 декабря 2022 г.

(дата решения комиссии)

0263913

(уникальный номер заявления)

В соответствии с решением лица, наделенного правом принимать решения о включении сведений о специалистах в национальный реестр специалистов в области строительства, об изменении и исключении таких сведений (пункт 10.11.25 Устава Ассоциации «Национальное объединение строителей»), от 28 декабря 2022 г. №240 уведомляем о том, что

Педин Алексей Алексеевич

включен в национальный реестр специалистов в области строительства.

Вид деятельности: **организация выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.**

Также уведомляем о присвоении идентификационного номера Специалиста:

С	-	7	7	-	2	6	3	9	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи свидетельства о квалификации, оценка которой проведена в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификации»:

Уполномоченное лицо

С.А. Кононыхин



Государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования «Башкирская
академия государственной службы и управления
при Президенте Республики Башкортостан»

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Ибрагимов Роман Ринатович

с 26 мая 2014 г. по 12 декабря 2014 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

Государственном бюджетном образовательном учреждении
высшего профессионального образования «Башкирская
академия государственной службы и управления
при Президенте Республики Башкортостан»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

12.12.2014

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

022400920326

Документ о квалификации

Регистрационный номер

331

Города
Уфа

Дата выдачи

12.12.2014



Председатель комиссии А.Е.Митюрёв

Руководитель С. Самигулов С.Н.Лаврентьев

Секретарь

Г.М.Варганова



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022257-1 « 24 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Ибрагимову Роману Ринатовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » июня 20 21 г. № 226

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » июня 20 24 г.



Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
 НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
 Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д. 31, корп. 1, кв. 66
 ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
 «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
 саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» января 2015 г. №591
 Дата включения в реестр членов Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ИБРАГИМОВ РОМАН РИНАТОВИЧ

Республика Башкортостан, г. Межгорье
 Паспорт 80 05 №087087 выдан Кировским РУВД гор. Уфы Респ. Башкортостан 04.11.2003 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»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.

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