**Парковки**

**Откуда получена информация по стоимости:**

Поиск через открытые источники о средней стоимости как отдельного лота машино-места в Москве, так и квадратного метра машино-места в Москве.

В основном при поиске в выдачу попадали два типа информации:

* Новостные ссылки, в которых содержалась информация об изменениях в средней стоимости машино-мест в Москве год к году
* Общую аналитику по города или районам Москвы лидеров рейтинга по стоимости машино-места

**Как можно еще получить информацию:**

1. Спарсить данные с ЦИАН и аналогичных агрегаторов об открытых позициях
2. Получить сведения из Росреестра о совершенных сделках на первичном рынке по покупке машино-места в ЖК в Москве
3. Получить сведения из других источников (ЕИСЖС, банки и др.)

**Чего не хватало дополнительно в качестве данных / информации:**

* Расположение ЖК
* Класс ЖК
* Конкурентный анализ
* Специфика ценообразования на рынке парковочных мест (влияет ли на цену номер подземного / надземного уровня паркинга на стоимость, влияет ли расположение внутренних коммуникаций на стоимость лота и др.)

**Специфика в исходных данных тестового задания:**

1. Все машино-места располагаются на одном уровне (-1 этаж)
2. Минимальная площадь лота 13,25, что соответствует [требованиям минимальных размеров машино-места](https://erzrf.ru/news/rosreyestr-ustanovil-minimalno-dopustimyye-razmery-mashino-mesta)  (5,3 x 2,5 метра)
3. Максимальная площадь лота 25,80
4. Для машино-мест не установлена классификация по размерности, типу, BIM-идентификатору, (БА) типологии. Остальные же признаки идентифицируют каждый лот в списке или содержат информацию о его ста тусе продажи.

**Выполнение работы:**

Принял решение опираться на данные из статьи на РБК от 12.04.2024:

[Стоимость машино-места в Москве впервые превысила ₽3 млн](https://realty.rbc.ru/news/6618e7a89a79470c50a1c8da)

В ней сказано, что по данным компании «Метриум», средняя стоимость машино-места в Москве в разных сегментах составляет:

* массовый сегмент — 2,2 млн руб.
* бизнес-класс — 3,1 млн руб.
* премиум-класс — 3,5 млн руб.
* элитный сегмент — 16,9 млн руб.

На основе данных в исходном датасете лотов машино-мест и квартир, а также исходя из описания московских проектов Брусника предполагаю, что данный неназванный объект относится к жилью **бизнес-класса**. Отсюда принимаю стоимость лота с минимальной площадью равной 3,1 млн рублей, то есть со стоимостью 1 м2 равной 234 000,00 руб (без округления 233 962,26 руб.).

Так как в исходных данных основной различающий параметр между лотами, формирующим стоимость, является площадь и другие признаки отсутствуют, то принимаю стоимость 1 м2 машино-места фиксированным для всех лотов.

**Проверка с открытыми для продажи позициями:**

В каталоге московских проектов Брусники изучил проекты, в которых открыты продажи машино-мест и стартовые цены:

* Первый квартал (МО г. Видное) – от 1 510 000 руб.
* Квартал «Издание» (М) – от 3 310 000 руб.
* Квартал «Монс» (М) – от 3 520 000 руб.

Два из трех проектов расположены непосредственно в административных границах г. Москвы и по минимальной стоимости лотов отличаются в пределах от 200 до 420 тыс. руб., что подтверждает уместность принятого подхода для оценки стоимости по индикативным среднерыночным цифрам

**Что не было учтено, но можно учесть при ценообразовании:**

1. Инфляция (с момента публикации статьи прошло почти полгода) + прогнозируемый инфляционный прирост с учетом статистики среднего срока продажи парковочного места и рыночного спроса в текущем периоде (запас)
2. Нелинейность при ценообразовании машино-мест, которая обусловлена другими параметрами (характеристиками) лотов
3. Стратегия продаж на 3-ий и 4-ый квартал 2024 года с учетом сезонности продаж и акционных кампаний

**Результат:**

|  |  |
| --- | --- |
| Заполненная таблица по стоимости и средней цене 1 м2 машино-мест |  |