



Компания Стандарт Оценка

ОТЧЕТ №ИС-2026-117.1

Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений (машиноместа), находящиеся по адресам: г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4; ул. Новаторов д.10, корп. 2 (общее количество машиномест – 100 шт.)

Заказчик:

Государственное
бюджетное учреждение
города Москвы
«Жилищник Обручевского
района»

Дата оценки:

09.04.2026г.

Дата составления отчета:

09.04.2026 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	17
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	19
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	21
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	23
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	24
8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	25
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	41
12. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	43
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	45
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	59
16.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА	65
17.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	66



**Общество с ограниченной ответственностью
«КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»**

ИНН/КПП 3329096887 / 332801001, ОГРН 1193328010083 от 9 октября 2019 г.

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета №ИС-2026-117.1 «Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений (машиноместа), находящиеся по адресам: г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4; ул. Новаторов д.10, корп. 2 (общее количество машиномест – 100 шт.)»:

№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер
1	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 49, комн.87	13,6	77:06:0003013:9232
2	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 50, комн.88	13,5	77:06:0003013:9233
3	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 51, комн.89	13,6	77:06:0003013:9234
4	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 52, комн.90	9,2	77:06:0003013:9235
5	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 53, комн.91	11,2	77:06:0003013:9236
6	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 54, комн.92	9,5	77:06:0003013:9237
7	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 55, комн.93	9,6	77:06:0003013:9238
8	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 56, комн.94	13,7	77:06:0003013:9239
9	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 57, комн.95	13,7	77:06:0003013:9240
10	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 58, комн.96	13,7	77:06:0003013:9241
11	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 59, комн.97	13,5	77:06:0003013:9242
12	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 60, комн.98	13,9	77:06:0003013:9243
13	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 61, комн.99	13,5	77:06:0003013:9244
14	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 62, комн.100	9,5	77:06:0003013:9245
15	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 63, комн.101	11,4	77:06:0003013:9246
16	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 64, комн.102	9,6	77:06:0003013:9247
17	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 65, комн.103	9,1	77:06:0003013:9248
18	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 66, комн.104	13,6	77:06:0003013:9249
19	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 67, комн.105	13,7	77:06:0003013:9250
20	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 68, комн.106	13,8	77:06:0003013:9251
21	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 69, комн.107	14,1	77:06:0003013:9252
22	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 70, комн.108	14	77:06:0003013:9253
23	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 71, комн.109	11,5	77:06:0003013:9254
24	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 72, комн.110	13,7	77:06:0003013:9255
25	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 73, комн.111	11,3	77:06:0003013:9256
26	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 74, комн.112	14	77:06:0003013:9257
27	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 75, комн.113	14,1	77:06:0003013:9258
28	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 76, комн.114	11,3	77:06:0003013:9259
29	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 77, комн.115	11,1	77:06:0003013:9260
30	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 78, комн.116	13,8	77:06:0003013:9261
31	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 79, комн.117	13,8	77:06:0003013:9262
32	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 80, комн.118	13,7	77:06:0003013:9263
33	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 81, комн.119	13,8	77:06:0003013:9264
34	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 82, комн.120	14	77:06:0003013:9265

№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер
35	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 83, комн.121	13,7	77:06:0003013:9266
36	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 84, комн.122	13,9	77:06:0003013:9267
37	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 85, комн.123	13,7	77:06:0003013:9268
38	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 86, комн.124	11,3	77:06:0003013:9269
39	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 87, комн.125	11,4	77:06:0003013:9270
40	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 88, комн.126	13,8	77:06:0003013:9271
41	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 89, комн.127	11,2	77:06:0003013:9272
42	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 90, комн.128	12,2	77:06:0003013:9273
43	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 91, комн.129	14,7	77:06:0003013:9274
44	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 92, комн.130	14,8	77:06:0003013:9275
45	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 93, комн.131	10,1	77:06:0003013:9276
46	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 94, комн.132	11,6	77:06:0003013:9277
47	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 95, комн.133	11,6	77:06:0003013:9278
48	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 96, комн.134	12,2	77:06:0003013:9279
49	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 97, комн.135	12,5	77:06:0003013:9280
50	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 98, комн.136	10,5	77:06:0003013:9281
51	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 99, комн.137	10,4	77:06:0003013:9282
52	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 100, комн.138	11,9	77:06:0003013:9283
53	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 101, комн.139	14,8	77:06:0003013:9284
54	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 102, комн.140	14,5	77:06:0003013:9285
55	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 103, комн.141	14,7	77:06:0003013:9286
56	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 104, комн.142	14,4	77:06:0003013:9287
57	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 105, комн.143	14,7	77:06:0003013:9288
58	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 106, комн.144	14,4	77:06:0003013:9289
59	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 107, комн.145	14,4	77:06:0003013:9290
60	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 108, комн.146	14,7	77:06:0003013:9291
61	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 109, комн.147	14,5	77:06:0003013:9292
62	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 111, комн.149	14,7	77:06:0003013:9294
63	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 112, комн.150	14,3	77:06:0003013:9295
64	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 114, комн.152	14,8	77:06:0003013:9297
65	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I м/м 115, комн.153	11,9	77:06:0003013:9298
66	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 116, комн. 154	14	77:06:0003013:9299
67	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 117, комн. 155	14,8	77:06:0003013:9300
68	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 119, комн.157	11,6	77:06:0003013:93021
69	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 120, комн.158	14,6	77:06:0003013:9303
70	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 121, комн.159	12,4	77:06:0003013:9304
71	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м122, комн.160	12,3	77:06:0003013:9305
72	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 123, комн.161	12,1	77:06:0003013:9306
73	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 124, комн. 162	15,1	77:06:0003013:9307
74	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 125, комн.163	15,4	77:06:0003013:9308
75	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 126, комн.164	15	77:06:0003013:9309
76	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 127, комн.165	14,9	77:06:0003013:9310

№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер
77	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 128, комн.166	14,5	77:06:0003013:9311
78	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 129, комн.167	14,8	77:06:0003013:9312
79	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 130, комн.168	14,3	77:06:0003013:9313
80	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 131, комн.169	15,1	77:06:0003013:9314
81	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 132, комн.170	15	77:06:0003013:9315
82	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 133, комн.171	14,4	77:06:0003013:9316
83	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 134, комн.172	14,7	77:06:0003013:9317
84	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 135, комн.173	14,9	77:06:0003013:9318
85	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 136, комн.174	15	77:06:0003013:9319
86	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 137, комн.175	14,9	77:06:0003013:9320
87	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 138, комн.176	15	77:06:0003013:9321
88	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 139, комн.177	14,9	77:06:0003013:9322
89	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 140, комн.178	14,5	77:06:0003013:9323
90	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 141, комн.179	14,8	77:06:0003013:9324
91	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 157, комн. 195	14,4	77:06:0003013:9340
92	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 158, комн.196	14,2	77:06:0003013:9341
93	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 159, комн.197	13,7	77:06:0003013:9342
94	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 160, комн.198	13,7	77:06:0003013:9343
95	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение II, м/м 260, комн.143	13,9	77:06:0003013:9442
96	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение II, м/м 261, комн.144	14,1	77:06:0003013:9443
97	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение II, комн.42, м/м 25	13,2	77:06:0003013:9726
98	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.43, м/м 95	11,3	77:06:0003013:9796
99	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.86, м/м 138	10,9	77:06:0003013:9839
100	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.89, м/м 141	12,4	77:06:0003013:9842

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО 1)»; «Виды стоимости (ФСО 2)»; «Процесс оценки (ФСО 3)»; «Подходы и методы оценки (ФСО 5)»; «Отчет об оценке (ФСО 6)»; от 25 сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7); «Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 60/2022 от «07» ноябрь 2022г.)

Цель оценки: определение рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи

Дата оценки: 09.04.2026года

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 09.04.2026составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 49, комн.87	13,6	77:06:0003013:9232	1 226 421



№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
2	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 50, комн.88	13,5	77:06:0003013:9233	1 217 403
3	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 51, комн.89	13,6	77:06:0003013:9234	1 226 421
4	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 52, комн.90	9,2	77:06:0003013:9235	829 638
5	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 53, комн.91	11,2	77:06:0003013:9236	1 009 994
6	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 54, комн.92	9,5	77:06:0003013:9237	856 691
7	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 55, комн.93	9,6	77:06:0003013:9238	865 709
8	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 56, комн.94	13,7	77:06:0003013:9239	1 235 439
9	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 57, комн.95	13,7	77:06:0003013:9240	1 235 439
10	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 58, комн.96	13,7	77:06:0003013:9241	1 235 439
11	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 59, комн.97	13,5	77:06:0003013:9242	1 217 403
12	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 60, комн.98	13,9	77:06:0003013:9243	1 253 474
13	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 61, комн.99	13,5	77:06:0003013:9244	1 217 403
14	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 62, комн.100	9,5	77:06:0003013:9245	856 691
15	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 63, комн.101	11,4	77:06:0003013:9246	1 028 029
16	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 64, комн.102	9,6	77:06:0003013:9247	865 709
17	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 65, комн.103	9,1	77:06:0003013:9248	820 620
18	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 66, комн.104	13,6	77:06:0003013:9249	1 226 421
19	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 67, комн.105	13,7	77:06:0003013:9250	1 235 439
20	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 68, комн.106	13,8	77:06:0003013:9251	1 244 456
21	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 69, комн.107	14,1	77:06:0003013:9252	1 271 510
22	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 70, комн.108	14	77:06:0003013:9253	1 262 492
23	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 71, комн.109	11,5	77:06:0003013:9254	1 037 047
24	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 72, комн.110	13,7	77:06:0003013:9255	1 235 439
25	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 73, комн.111	11,3	77:06:0003013:9256	1 019 011
26	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 74, комн.112	14	77:06:0003013:9257	1 262 492
27	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 75, комн.113	14,1	77:06:0003013:9258	1 271 510
28	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 76, комн.114	11,3	77:06:0003013:9259	1 019 011
29	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 77, комн.115	11,1	77:06:0003013:9260	1 000 976
30	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 78, комн.116	13,8	77:06:0003013:9261	1 244 456
31	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 79, комн.117	13,8	77:06:0003013:9262	1 244 456
32	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 80, комн.118	13,7	77:06:0003013:9263	1 235 439
33	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 81, комн.119	13,8	77:06:0003013:9264	1 244 456
34	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 82, комн.120	14	77:06:0003013:9265	1 262 492
35	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 83, комн.121	13,7	77:06:0003013:9266	1 235 439



№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
36	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 84, комн.122	13,9	77:06:0003013:9267	1 253 474
37	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 85, комн.123	13,7	77:06:0003013:9268	1 235 439
38	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 86, комн.124	11,3	77:06:0003013:9269	1 019 011
39	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 87, комн.125	11,4	77:06:0003013:9270	1 028 029
40	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 88, комн.126	13,8	77:06:0003013:9271	1 244 456
41	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 89, комн.127	11,2	77:06:0003013:9272	1 009 994
42	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 90, комн.128	12,2	77:06:0003013:9273	1 100 172
43	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 91, комн.129	14,7	77:06:0003013:9274	1 325 617
44	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 92, комн.130	14,8	77:06:0003013:9275	1 334 634
45	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 93, комн.131	10,1	77:06:0003013:9276	910 798
46	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 94, комн.132	11,6	77:06:0003013:9277	1 046 065
47	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 95, комн.133	11,6	77:06:0003013:9278	1 046 065
48	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 96, комн.134	12,2	77:06:0003013:9279	1 100 172
49	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 97, комн.135	12,5	77:06:0003013:9280	1 127 225
50	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 98, комн.136	10,5	77:06:0003013:9281	946 869
51	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 99, комн.137	10,4	77:06:0003013:9282	937 851
52	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 100, комн.138	11,9	77:06:0003013:9283	1 073 118
53	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 101, комн.139	14,8	77:06:0003013:9284	1 334 634
54	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 102, комн.140	14,5	77:06:0003013:9285	1 307 581
55	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 103, комн.141	14,7	77:06:0003013:9286	1 325 617
56	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 104, комн.142	14,4	77:06:0003013:9287	1 298 563
57	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 105, комн.143	14,7	77:06:0003013:9288	1 325 617
58	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 106, комн.144	14,4	77:06:0003013:9289	1 298 563
59	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 107, комн.145	14,4	77:06:0003013:9290	1 298 563
60	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 108, комн.146	14,7	77:06:0003013:9291	1 325 617
61	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 109, комн.147	14,5	77:06:0003013:9292	1 307 581
62	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 111, комн.149	14,7	77:06:0003013:9294	1 325 617
63	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 112, комн.150	14,3	77:06:0003013:9295	1 289 545
64	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 114, комн.152	14,8	77:06:0003013:9297	1 334 634
65	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 115, комн.153	11,9	77:06:0003013:9298	1 073 118
66	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 116, комн. 154	14	77:06:0003013:9299	1 262 492
67	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 117, комн. 155	14,8	77:06:0003013:9300	1 334 634
68	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 119, комн.157	11,6	77:06:0003013:93021	1 046 065
69	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 120, комн.158	14,6	77:06:0003013:9303	1 316 599



№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
70	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 121, комн.159	12,4	77:06:0003013:9304	1 118 207
71	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 122, комн.160	12,3	77:06:0003013:9305	1 109 189
72	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 123, комн.161	12,1	77:06:0003013:9306	1 091 154
73	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 124, комн. 162	15,1	77:06:0003013:9307	1 361 688
74	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 125, комн.163	15,4	77:06:0003013:9308	1 388 741
75	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 126, комн.164	15	77:06:0003013:9309	1 352 670
76	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 127, комн.165	14,9	77:06:0003013:9310	1 343 652
77	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 128, комн.166	14,5	77:06:0003013:9311	1 307 581
78	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 129, комн.167	14,8	77:06:0003013:9312	1 334 634
79	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 130, комн.168	14,3	77:06:0003013:9313	1 289 545
80	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 131, комн.169	15,1	77:06:0003013:9314	1 361 688
81	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 132, комн.170	15	77:06:0003013:9315	1 352 670
82	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 133, комн.171	14,4	77:06:0003013:9316	1 298 563
83	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 134, комн.172	14,7	77:06:0003013:9317	1 325 617
84	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 135, комн.173	14,9	77:06:0003013:9318	1 343 652
85	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 136, комн.174	15	77:06:0003013:9319	1 352 670
86	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 137, комн.175	14,9	77:06:0003013:9320	1 343 652
87	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 138, комн.176	15	77:06:0003013:9321	1 352 670
88	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 139, комн.177	14,9	77:06:0003013:9322	1 343 652
89	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 140, комн.178	14,5	77:06:0003013:9323	1 307 581
90	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 141, комн.179	14,8	77:06:0003013:9324	1 334 634
91	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 157, комн. 195	14,4	77:06:0003013:9340	1 298 563
92	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 158, комн.196	14,2	77:06:0003013:9341	1 280 528
93	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 159, комн.197	13,7	77:06:0003013:9342	1 235 439
94	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 160, комн.198	13,7	77:06:0003013:9343	1 235 439
95	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение II, м/м 260, комн.143	13,9	77:06:0003013:9442	1 253 474
96	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение II, м/м 261, комн.144	14,1	77:06:0003013:9443	1 271 510
97	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение II, комн.42, м/м 25	13,2	77:06:0003013:9726	1 190 350
98	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.43, м/м 95	11,3	77:06:0003013:9796	1 019 011
99	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.86, м/м 138	10,9	77:06:0003013:9839	982 940
100	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.89, м/м 141	12,4	77:06:0003013:9842	1 118 207
Итого:					119 594 064

Оценщиком не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и юридических прав на оцениваемое имущество. Отчет об оценке содержит описание оцениваемого актива, ссылки на собранную



фактическую информацию, касающуюся определения стоимости, описание этапов проведенного анализа, обоснование полученных результатов. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей

Развернутая характеристика «объекта оценки» приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества. Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО «КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА»



Я.М. Столыпина

А.В. Бабулевич



2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 1

Показатель	Характеристика
Сведения согласно ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ	
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор №67-26-2 от 06.04.2026 года
Дата составления и порядковый номер отчета	№ИС-2026-117.1 от 09.04.2026 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Перечень объектов оценки указан в разделе № 1
Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки	Собственность – город Москва Оперативное управление – Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник Обручевского района» Обременения: не зарегистрировано
Дата оценки	09.04.2026года
Период проведения оценки	С 06.04.2026по 09.04.2026 года

Согласование результатов оценки, при применении различных подходов к оценке

Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 226 421	Не применялся	Не применялся	1 226 421
2	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 217 403	Не применялся	Не применялся	1 217 403
3	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 226 421	Не применялся	Не применялся	1 226 421
4	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	829 638	Не применялся	Не применялся	829 638
5	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 009 994	Не применялся	Не применялся	1 009 994
6	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	856 691	Не применялся	Не применялся	856 691
7	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	865 709	Не применялся	Не применялся	865 709
8	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
9	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
10	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
11	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 217 403	Не применялся	Не применялся	1 217 403
12	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 253 474	Не применялся	Не применялся	1 253 474
13	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 217 403	Не применялся	Не применялся	1 217 403
14	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	856 691	Не применялся	Не применялся	856 691
15	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 028 029	Не применялся	Не применялся	1 028 029
16	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	865 709	Не применялся	Не применялся	865 709
17	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	820 620	Не применялся	Не применялся	820 620
18	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 226 421	Не применялся	Не применялся	1 226 421
19	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
20	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 244 456	Не применялся	Не применялся	1 244 456
21	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 271 510	Не применялся	Не применялся	1 271 510
22	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 262 492	Не применялся	Не применялся	1 262 492
23	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 037 047	Не применялся	Не применялся	1 037 047

[illegible]

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
67	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 334 634	Не применялся	Не применялся	1 334 634
68	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 046 065	Не применялся	Не применялся	1 046 065
69	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 316 599	Не применялся	Не применялся	1 316 599
70	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 118 207	Не применялся	Не применялся	1 118 207
71	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 109 189	Не применялся	Не применялся	1 109 189
72	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 091 154	Не применялся	Не применялся	1 091 154
73	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 361 688	Не применялся	Не применялся	1 361 688
74	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 388 741	Не применялся	Не применялся	1 388 741
75	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 352 670	Не применялся	Не применялся	1 352 670
76	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 343 652	Не применялся	Не применялся	1 343 652
77	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 307 581	Не применялся	Не применялся	1 307 581
78	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 334 634	Не применялся	Не применялся	1 334 634
79	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 289 545	Не применялся	Не применялся	1 289 545
80	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 361 688	Не применялся	Не применялся	1 361 688
81	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 352 670	Не применялся	Не применялся	1 352 670
82	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 298 563	Не применялся	Не применялся	1 298 563
83	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 325 617	Не применялся	Не применялся	1 325 617
84	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 343 652	Не применялся	Не применялся	1 343 652
85	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 352 670	Не применялся	Не применялся	1 352 670
86	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 343 652	Не применялся	Не применялся	1 343 652
87	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 352 670	Не применялся	Не применялся	1 352 670
88	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 343 652	Не применялся	Не применялся	1 343 652
89	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 307 581	Не применялся	Не применялся	1 307 581
90	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 334 634	Не применялся	Не применялся	1 334 634
91	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 298 563	Не применялся	Не применялся	1 298 563
92	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 280 528	Не применялся	Не применялся	1 280 528
93	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
94	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
95	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 253 474	Не применялся	Не применялся	1 253 474
96	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 271 510	Не применялся	Не применялся	1 271 510
97	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	1 190 350	Не применялся	Не применялся	1 190 350
98	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	1 019 011	Не применялся	Не применялся	1 019 011
99	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	982 940	Не применялся	Не применялся	982 940
100	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	1 118 207	Не применялся	Не применялся	1 118 207

№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 49, комн.87	13,6	77:06:0003013:9232	1 226 421
2	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 50, комн.88	13,5	77:06:0003013:9233	1 217 403



№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
3	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 51, комн.89	13,6	77:06:0003013:9234	1 226 421
4	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 52, комн.90	9,2	77:06:0003013:9235	829 638
5	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 53, комн.91	11,2	77:06:0003013:9236	1 009 994
6	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 54, комн.92	9,5	77:06:0003013:9237	856 691
7	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 55, комн.93	9,6	77:06:0003013:9238	865 709
8	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 56, комн.94	13,7	77:06:0003013:9239	1 235 439
9	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 57, комн.95	13,7	77:06:0003013:9240	1 235 439
10	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 58, комн.96	13,7	77:06:0003013:9241	1 235 439
11	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 59, комн.97	13,5	77:06:0003013:9242	1 217 403
12	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 60, комн.98	13,9	77:06:0003013:9243	1 253 474
13	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 61, комн.99	13,5	77:06:0003013:9244	1 217 403
14	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 62, комн.100	9,5	77:06:0003013:9245	856 691
15	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 63, комн.101	11,4	77:06:0003013:9246	1 028 029
16	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 64, комн.102	9,6	77:06:0003013:9247	865 709
17	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 65, комн.103	9,1	77:06:0003013:9248	820 620
18	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 66, комн.104	13,6	77:06:0003013:9249	1 226 421
19	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 67, комн.105	13,7	77:06:0003013:9250	1 235 439
20	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 68, комн.106	13,8	77:06:0003013:9251	1 244 456
21	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 69, комн.107	14,1	77:06:0003013:9252	1 271 510
22	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 70, комн.108	14	77:06:0003013:9253	1 262 492
23	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 71, комн.109	11,5	77:06:0003013:9254	1 037 047
24	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 72, комн.110	13,7	77:06:0003013:9255	1 235 439
25	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 73, комн.111	11,3	77:06:0003013:9256	1 019 011
26	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 74, комн.112	14	77:06:0003013:9257	1 262 492
27	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 75, комн.113	14,1	77:06:0003013:9258	1 271 510
28	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 76, комн.114	11,3	77:06:0003013:9259	1 019 011
29	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 77, комн.115	11,1	77:06:0003013:9260	1 000 976
30	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 78, комн.116	13,8	77:06:0003013:9261	1 244 456
31	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 79, комн.117	13,8	77:06:0003013:9262	1 244 456
32	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 80, комн.118	13,7	77:06:0003013:9263	1 235 439
33	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 81, комн.119	13,8	77:06:0003013:9264	1 244 456
34	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 82, комн.120	14	77:06:0003013:9265	1 262 492
35	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 83, комн.121	13,7	77:06:0003013:9266	1 235 439
36	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 84, комн.122	13,9	77:06:0003013:9267	1 253 474



№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
37	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 85, комн.123	13,7	77:06:0003013:9268	1 235 439
38	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 86, комн.124	11,3	77:06:0003013:9269	1 019 011
39	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 87, комн.125	11,4	77:06:0003013:9270	1 028 029
40	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 88, комн.126	13,8	77:06:0003013:9271	1 244 456
41	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 89, комн.127	11,2	77:06:0003013:9272	1 009 994
42	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 90, комн.128	12,2	77:06:0003013:9273	1 100 172
43	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 91, комн.129	14,7	77:06:0003013:9274	1 325 617
44	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 92, комн.130	14,8	77:06:0003013:9275	1 334 634
45	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 93, комн.131	10,1	77:06:0003013:9276	910 798
46	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 94, комн.132	11,6	77:06:0003013:9277	1 046 065
47	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 95, комн.133	11,6	77:06:0003013:9278	1 046 065
48	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 96, комн.134	12,2	77:06:0003013:9279	1 100 172
49	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 97, комн.135	12,5	77:06:0003013:9280	1 127 225
50	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 98, комн.136	10,5	77:06:0003013:9281	946 869
51	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 99, комн.137	10,4	77:06:0003013:9282	937 851
52	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 100, комн.138	11,9	77:06:0003013:9283	1 073 118
53	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 101, комн.139	14,8	77:06:0003013:9284	1 334 634
54	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 102, комн.140	14,5	77:06:0003013:9285	1 307 581
55	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 103, комн.141	14,7	77:06:0003013:9286	1 325 617
56	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 104, комн.142	14,4	77:06:0003013:9287	1 298 563
57	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 105, комн.143	14,7	77:06:0003013:9288	1 325 617
58	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 106, комн.144	14,4	77:06:0003013:9289	1 298 563
59	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 107, комн.145	14,4	77:06:0003013:9290	1 298 563
60	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 108, комн.146	14,7	77:06:0003013:9291	1 325 617
61	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 109, комн.147	14,5	77:06:0003013:9292	1 307 581
62	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 111, комн.149	14,7	77:06:0003013:9294	1 325 617
63	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 112, комн.150	14,3	77:06:0003013:9295	1 289 545
64	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 114, комн.152	14,8	77:06:0003013:9297	1 334 634
65	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 115, комн.153	11,9	77:06:0003013:9298	1 073 118
66	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 116, комн. 154	14	77:06:0003013:9299	1 262 492
67	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 117, комн. 155	14,8	77:06:0003013:9300	1 334 634
68	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 119, комн.157	11,6	77:06:0003013:93021	1 046 065
69	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 120, комн.158	14,6	77:06:0003013:9303	1 316 599
70	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 121, комн.159	12,4	77:06:0003013:9304	1 118 207



№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
71	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м122, комн.160	12,3	77:06:0003013:9305	1 109 189
72	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 123, комн.161	12,1	77:06:0003013:9306	1 091 154
73	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 124, комн. 162	15,1	77:06:0003013:9307	1 361 688
74	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 125, комн.163	15,4	77:06:0003013:9308	1 388 741
75	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 126, комн.164	15	77:06:0003013:9309	1 352 670
76	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 127, комн.165	14,9	77:06:0003013:9310	1 343 652
77	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 128, комн.166	14,5	77:06:0003013:9311	1 307 581
78	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 129, комн.167	14,8	77:06:0003013:9312	1 334 634
79	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 130, комн.168	14,3	77:06:0003013:9313	1 289 545
80	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 131, комн.169	15,1	77:06:0003013:9314	1 361 688
81	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 132, комн.170	15	77:06:0003013:9315	1 352 670
82	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 133, комн.171	14,4	77:06:0003013:9316	1 298 563
83	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 134, комн.172	14,7	77:06:0003013:9317	1 325 617
84	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 135, комн.173	14,9	77:06:0003013:9318	1 343 652
85	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 136, комн.174	15	77:06:0003013:9319	1 352 670
86	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 137, комн.175	14,9	77:06:0003013:9320	1 343 652
87	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 138, комн.176	15	77:06:0003013:9321	1 352 670
88	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 139, комн.177	14,9	77:06:0003013:9322	1 343 652
89	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 140, комн.178	14,5	77:06:0003013:9323	1 307 581
90	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 141, комн.179	14,8	77:06:0003013:9324	1 334 634
91	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 157, комн. 195	14,4	77:06:0003013:9340	1 298 563
92	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 158, комн.196	14,2	77:06:0003013:9341	1 280 528
93	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 159, комн.197	13,7	77:06:0003013:9342	1 235 439
94	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 160, комн.198	13,7	77:06:0003013:9343	1 235 439
95	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение II, м/м 260, комн.143	13,9	77:06:0003013:9442	1 253 474
96	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение II, м/м 261, комн.144	14,1	77:06:0003013:9443	1 271 510
97	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение II, комн.42, м/м 25	13,2	77:06:0003013:9726	1 190 350
98	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.43, м/м 95	11,3	77:06:0003013:9796	1 019 011
99	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.86, м/м 138	10,9	77:06:0003013:9839	982 940
100	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.89, м/м 141	12,4	77:06:0003013:9842	1 118 207
Итого:					119 594 064

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).



Заказчик и Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей и может быть использован Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.

Оценщик

Генеральный директор ООО «КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА»

Я.М. Столыпина

А.В. Бабулевич





3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2

Показатель	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Перечень объектов оценки указаны в разделе № 1 Собственность – город Москва Оперативное управление – Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник Обручевского района» Обременения: не зарегистрировано
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Объект оценки рассматриваются как единое целое и не имеет составных частей
Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки	Собственность – город Москва Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник Бескудниковского района» Обременения: не зарегистрировано
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	– Техническое задание
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объектов оценки	Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются. Ограничения: не зарегистрировано
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – на дату составления отчета об оценке; 4. предполагаемое использование объекта – фактическое использование оцениваемого объекта; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Для совершения сделки купли-продажи. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки	Отсутствуют



«Процесс оценки (ФСО III)»	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Форма составления отчета	Бумажная
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	09.04.2026 года
Дата осмотра	Осмотр объектов не производился, фотоматериалы Заказчиком не предоставлены
Специальные допущения	Отсутствуют
Допущения и ограничения	Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 6 «Отчет об оценке», обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200

Сведения о Заказчике

Таблица № 3

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник Обручевского района»
Адреса:
- юридический: 117630, город Москва, улица Академика Челомея, дом 8А;
- фактический: 117630, город Москва, улица Академика Челомея, дом 8А;
Телефон: +7 (499) 487-04-90, Телефон: +7 (499) 739-76-48; Адрес электронной почты: zakupki_obruch@mail.ru;
ИНН: : 7728252750; КПП: 772801001;
ОГРН: : 1157746480264; л/с: 2693142000800940 ; р/с: 03224643450000007300 ; к/с: 40102810545370000003
л/с: 2698142000931113 ;
р/с: 03224643450000007300 ;
к/с: 40102810545370000003 ;
БИК: 004525988 ;
Наименование банка: ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г.
Москва ;
Получатель: Департамент финансов города Москвы (ГБУ «Жилищник Обручевского района») ; Интернет сайт:
http://ЖилищникОбручевский.рф

Таблица № 4

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»
Юридический адрес	600017, Владимирская область, город Владимир, ул. Зеленая, д. 1а, оф. 2.04
ОГРН	№ 1193328010083, дата присвоения 09.10.2019 года
ИНН / КПП	3329096887 / 332801001
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис №922/2895948430, выдан САО "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 10.10.2025, срок действия: с 14.10.2025 по 13.10.2026 г.

Сведения об Оценщике

Таблица № 5

Показатель	Характеристика
Оценщик	Столыпина Яна Михайловна
Электронная почта	zakaz@st-ocenka.ru
Номер телефона	+7 (4922) 60-18-14
Местонахождение оценщика	600017, Владимирская область, г.о. Город Владимир, г Владимир, ул Зелёная, д. 1А, оф. 2.04
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом специалиста № 000349 выдан Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Дальневосточный Федеральный Университет» (ДВФУ) от 20.02.2015 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»



Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом «Саморегулируемая организация ассоциация оценщиков «СРО Ассоциации оценщиков «СПО»» (Реестровый №0853 от 04.06.2025 года)
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №047742-1 от 30.05.2025 г.;
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована в АО "АльфаСтрахование", полис действует с 05.12.2025 года по 04.12.2026 года. ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 3641R/776/03968/25 Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2016 года.

4.1. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки специалистов и организаций

При проведении оценки объекта и подготовке настоящего отчета не привлекались сторонние организации и специалисты.

4.2. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.



5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки Оценщиком сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
2. Оценщик не несет ответственность за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.
4. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
5. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право устанавливающих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта недвижимости.
10. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей.
11. Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
12. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
13. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
14. В приложении к настоящему отчету включены документы (выкопировки из них), использованные оценщиками при проведении расчетов.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.



Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляют собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
8. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
9. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»• (с изменениями и дополнениями), являющегося основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ;

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

«Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 60/2022 от «07» ноябрь 2022г.)



7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также используемым Федеральным стандартам оценки (ФСО).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Согласно статье 5 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» (с изм. и доп.) к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость), в соответствии с ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

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

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

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

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.

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

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

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



8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Структура настоящего отчета сформирована в соответствии с действующими законами и нормативными документами, а именно:

Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»• (с изменениями и дополнениями), являющегося основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ;

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

«Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 60/2022 от «07» ноябрь 2022г.)

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

Объектами оценки является недвижимое имущество: нежилых помещений (машиноместа), находящиеся по адресам: г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4; ул. Новаторов д.10, корп. 2 (общее количество машиномест – 100 шт.)

№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер
1	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 49, комн.87	13,6	77:06:0003013:9232
2	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 50, комн.88	13,5	77:06:0003013:9233
3	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 51, комн.89	13,6	77:06:0003013:9234
4	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 52, комн.90	9,2	77:06:0003013:9235
5	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 53, комн.91	11,2	77:06:0003013:9236
6	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 54, комн.92	9,5	77:06:0003013:9237
7	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 55, комн.93	9,6	77:06:0003013:9238
8	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 56, комн.94	13,7	77:06:0003013:9239
9	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 57, комн.95	13,7	77:06:0003013:9240
10	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 58, комн.96	13,7	77:06:0003013:9241
11	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 59, комн.97	13,5	77:06:0003013:9242
12	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 60, комн.98	13,9	77:06:0003013:9243
13	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 61, комн.99	13,5	77:06:0003013:9244
14	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 62, комн.100	9,5	77:06:0003013:9245
15	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 63, комн.101	11,4	77:06:0003013:9246
16	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 64, комн.102	9,6	77:06:0003013:9247
17	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 65, комн.103	9,1	77:06:0003013:9248
18	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 66, комн.104	13,6	77:06:0003013:9249
19	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 67, комн.105	13,7	77:06:0003013:9250
20	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 68, комн.106	13,8	77:06:0003013:9251
21	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 69, комн.107	14,1	77:06:0003013:9252
22	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 70, комн.108	14	77:06:0003013:9253
23	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 71, комн.109	11,5	77:06:0003013:9254
24	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 72, комн.110	13,7	77:06:0003013:9255
25	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 73, комн.111	11,3	77:06:0003013:9256
26	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 74, комн.112	14	77:06:0003013:9257
27	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 75, комн.113	14,1	77:06:0003013:9258
28	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 76, комн.114	11,3	77:06:0003013:9259
29	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 77, комн.115	11,1	77:06:0003013:9260
30	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 78, комн.116	13,8	77:06:0003013:9261
31	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 79, комн.117	13,8	77:06:0003013:9262
32	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 80, комн.118	13,7	77:06:0003013:9263
33	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 81, комн.119	13,8	77:06:0003013:9264
34	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 82, комн.120	14	77:06:0003013:9265
35	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 83, комн.121	13,7	77:06:0003013:9266
36	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 84, комн.122	13,9	77:06:0003013:9267
37	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 85, комн.123	13,7	77:06:0003013:9268

№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер
38	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 86, комн.124	11,3	77:06:0003013:9269
39	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 87, комн.125	11,4	77:06:0003013:9270
40	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 88, комн.126	13,8	77:06:0003013:9271
41	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 89, комн.127	11,2	77:06:0003013:9272
42	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 90, комн.128	12,2	77:06:0003013:9273
43	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 91, комн.129	14,7	77:06:0003013:9274
44	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 92, комн.130	14,8	77:06:0003013:9275
45	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 93, комн.131	10,1	77:06:0003013:9276
46	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 94, комн.132	11,6	77:06:0003013:9277
47	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 95, комн.133	11,6	77:06:0003013:9278
48	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 96, комн.134	12,2	77:06:0003013:9279
49	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 97, комн.135	12,5	77:06:0003013:9280
50	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 98, комн.136	10,5	77:06:0003013:9281
51	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 99, комн.137	10,4	77:06:0003013:9282
52	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 100, комн.138	11,9	77:06:0003013:9283
53	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 101, комн.139	14,8	77:06:0003013:9284
54	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 102, комн.140	14,5	77:06:0003013:9285
55	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 103, комн.141	14,7	77:06:0003013:9286
56	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 104, комн.142	14,4	77:06:0003013:9287
57	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 105, комн.143	14,7	77:06:0003013:9288
58	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 106, комн.144	14,4	77:06:0003013:9289
59	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 107, комн.145	14,4	77:06:0003013:9290
60	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 108, комн.146	14,7	77:06:0003013:9291
61	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 109, комн.147	14,5	77:06:0003013:9292
62	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 111, комн.149	14,7	77:06:0003013:9294
63	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 112, комн.150	14,3	77:06:0003013:9295
64	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 114, комн.152	14,8	77:06:0003013:9297
65	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I м/м 115, комн.153	11,9	77:06:0003013:9298
66	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 116, комн. 154	14	77:06:0003013:9299
67	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 117, комн. 155	14,8	77:06:0003013:9300
68	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 119, комн.157	11,6	77:06:0003013:93021
69	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 120, комн.158	14,6	77:06:0003013:9303
70	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 121, комн.159	12,4	77:06:0003013:9304
71	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м122, комн.160	12,3	77:06:0003013:9305
72	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 123, комн.161	12,1	77:06:0003013:9306
73	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 124, комн. 162	15,1	77:06:0003013:9307
74	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 125, комн.163	15,4	77:06:0003013:9308
75	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 126, комн.164	15	77:06:0003013:9309
76	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 127, комн.165	14,9	77:06:0003013:9310
77	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 128, комн.166	14,5	77:06:0003013:9311
78	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 129, комн.167	14,8	77:06:0003013:9312
79	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 130, комн.168	14,3	77:06:0003013:9313

№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер
80	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 131, комн.169	15,1	77:06:0003013:9314
81	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 132, комн.170	15	77:06:0003013:9315
82	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 133, комн.171	14,4	77:06:0003013:9316
83	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 134, комн.172	14,7	77:06:0003013:9317
84	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 135, комн.173	14,9	77:06:0003013:9318
85	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 136, комн.174	15	77:06:0003013:9319
86	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 137, комн.175	14,9	77:06:0003013:9320
87	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 138, комн.176	15	77:06:0003013:9321
88	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 139, комн.177	14,9	77:06:0003013:9322
89	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 140, комн.178	14,5	77:06:0003013:9323
90	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 141, комн.179	14,8	77:06:0003013:9324
91	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 157, комн. 195	14,4	77:06:0003013:9340
92	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 158, комн.196	14,2	77:06:0003013:9341
93	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 159, комн.197	13,7	77:06:0003013:9342
94	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 160, комн.198	13,7	77:06:0003013:9343
95	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение II, м/м 260, комн.143	13,9	77:06:0003013:9442
96	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение II, м/м 261, комн.144	14,1	77:06:0003013:9443
97	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение II, комн.42, м/м 25	13,2	77:06:0003013:9726
98	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.43, м/м 95	11,3	77:06:0003013:9796
99	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.86, м/м 138	10,9	77:06:0003013:9839
100	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.89, м/м 141	12,4	77:06:0003013:9842

Расположение на карте

улица Новаторов, 4к4

улица Новаторов, 4к4, Москва, 119421

Координаты: 55.667152, 37.518758

Маршрут

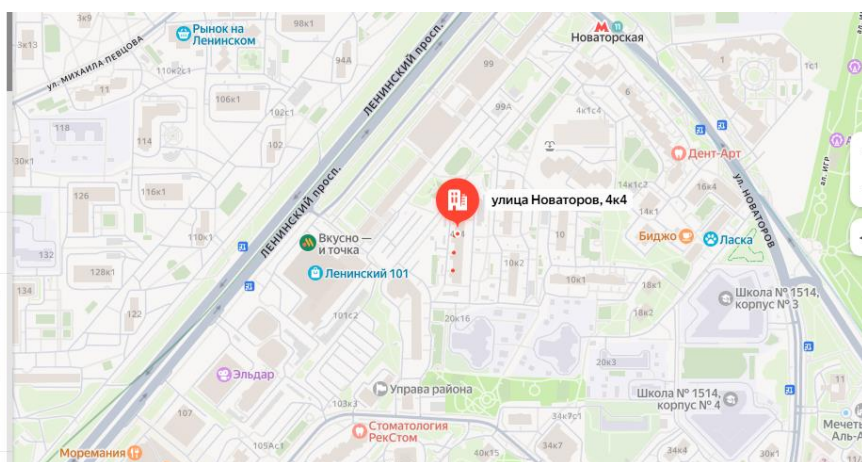
Обзор Службы Организации внутри

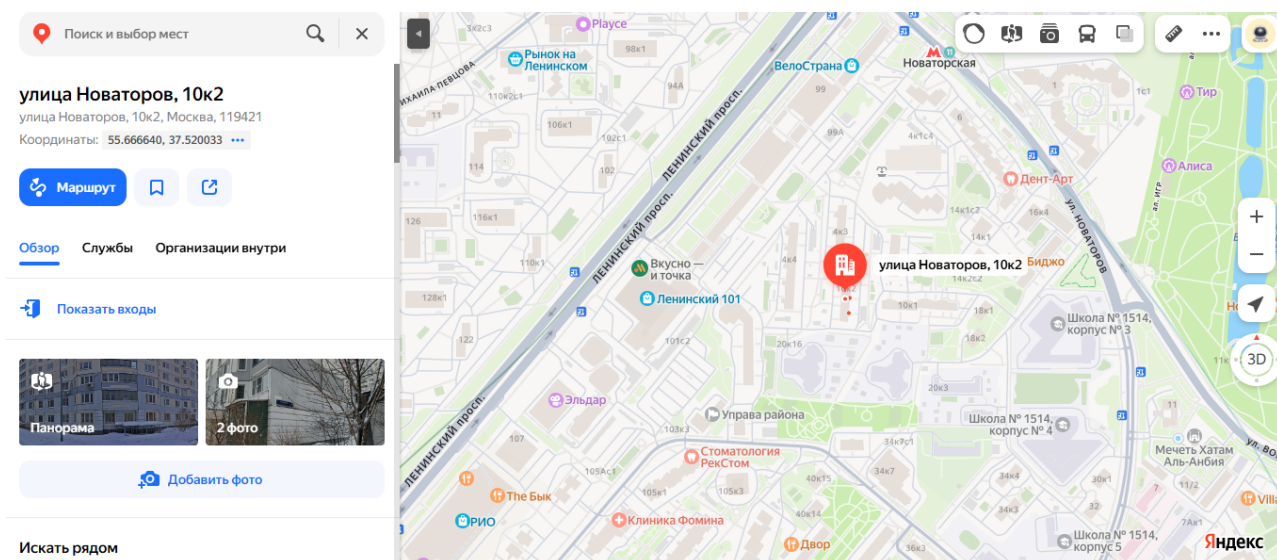
Показать входы



Панорама

Добавить фото





Общая характеристика г. Москвы¹

Москва́ (произношение (инф.)) — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22 место среди городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Население

Численность населения Москвы составляет 12 655 050 человек (2021). По данным Росстата, в Москве проживает 8,6 % населения России.

По «Росписному списку» («Переписной книге города Москвы 1638 года») в 1638 году в Москве жило около 200 тысяч человек. К началу XVIII века численность населения Москвы немного уменьшилась и по «ревизским сказкам» составляла: в 1710 году около 160 тысяч человек, в 1725 году — 140—150 тысяч, в 1740 году — 138,4 тысячи, в 1776 году — 161 тысячу человек. Перед войной 1812 года в Москве жило 270 тысяч человек, а после её окончания — 215 тысяч. В результате миграционного прироста в середине XIX века население Москвы увеличилось: в 1840 году — 349,1 тысячи человек, в 1856 году — 368,8 тысячи, в 1868 году — 416,4 тысячи человек.

¹<https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>



Год	Территория, км ²	Население, тысяч человек	Плотность (человек на 1 км ²)
1871	79,0	602,0	7623
1882	79,0	753,5	9541
1897	107,4	1038,6	9670
1902	107,4	1092,4	9832
1912	176,6	1617,7	9160
1917	233,9	1854,4	7928
1920	233,9	1027,3	4393
1923	233,9	1542,9	6598
1926	233,9	2025,9	8663
1939	326,2	4137,0	12 682
1959	379,4	5085,6	13 404
1970	878,7	7061,0	8036
1979	878,7	7931,6	9027
1989	1071,9	8875,6	8280
2002	1071,9	10 382,8	9686
2010	1077,0	11 503,5	10 681
2012	2510,0	11 612,9	4627

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира

Транспорт

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожный транспорт

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с десятью вокзалами (с восемью

вокзалов — Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; Савёловский вокзал обслуживает только пригородные перевозки, а Восточный — только дальние перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Воздушный транспорт

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский. В 1933—2010 годах воздушные суда гражданской авиации принимал аэропорт Быково, ныне используемый лишь как ведомственный вертолётный порт.



Добраться до аэропортов можно не только на автотранспорте, но и воспользовавшись экспрессами, отправляющимися с железнодорожных вокзалов: Киевского — до аэропорта Внуково, Белорусского — до аэропорта Шереметьево и Павелецкого — до аэропорта Домодедово.

В городе действовал аэровокзал в районе Ходынского поля, однако с начала XXI века он, фактически, утратил своё прямое назначение: его помещения были сданы арендаторам под торговые площади. В ноябре 2017 года бывшее здание аэровокзала было снесено

Автомобильный транспорт

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД), планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмоскovie для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

Здравоохранение

В Москве насчитывается 1857 больничных и амбулаторно-поликлинических учреждений. Из них в городе функционируют свыше 250 клинических больниц и больниц скорой помощи. Также в городе насчитывается 64 стоматологических поликлиники, 19 родильных домов, около 20 домов ребёнка. В Москве действует сеть из более чем 1700 амбулаторно-поликлинических учреждений, в том числе 256 детских.

По официальным данным, средняя продолжительность жизни в 2015 году составляла 76,8 года. В 2016 году показатель вырос до 77 лет, предполагается, что в 2018 году он составит 78 лет.



10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости (январь 2026)²

Основные экономические показатели России (по данным Росстата).

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (151,8 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (преда. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(январь-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	январь-ноябрь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+5,4
7.	Строительство всего (15,8 трлн. руб.)	+9,0	+2,1	+2,7
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (январь-сент - 116,8 млн. кв.м.)			
	- жилых помещений (январь-ноябрь - 91,5 кв.м)	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта (5 049,3 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,7
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (январь-сент - 446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 55,2 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,5
12.	Оборот общественного питания – 3,87 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению – 18,1 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,7
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

² <https://statistika.ru/downloads/2026-01.pdf?ysclid=mlkp0u3tel633777005>

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)				
		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 (35 658,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-2,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (20 218,9 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.25 (143,8 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,4
	- из них просроченная задолженность (386,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+5,8
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 16.01.26г : 769,1 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+26,2
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса , млрд. долл. США	41,5 млрд.р. за 23г	53,8 млрд.р. за 24г	18,7 млрд.р. за 9 мес 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-октябрь 2025 года	-1,7 трлн. руб.	+0,6 трлн. руб.	-4,2 трлн. руб.
20.	Государственный внешний долг , на 01.01.26г . 57,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+10,0

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 22.12.25г. , %	6,25	21,0	16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	75,92
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,43

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного). Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию

отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов. Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого
--	---	--

				строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,



- ☐ квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- ☐ индивидуальных домов – на 4,0%,
- ☐ земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- ☐ земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- ☐ земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- ☐ земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- ☐ земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- ☐ торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- ☐ административных помещений и зданий – на 8,1%,
- ☐ складских помещений и зданий – на 15,4%,
- ☐ производственных помещений и зданий – на 14,4%. Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса. Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

Макроэкономический обзор³

Бюджетная политика и налоговая политика

С 1 января 2026 года в России вступают в силу изменения в налоговом законодательстве, среди наиболее значительных нововведений: – Повышение ставки НДС: ставка налога на добавленную стоимость (НДС) увеличится с 20% до 22%; – Снижение лимитов для УСН: лимит доходов для организаций и индивидуальных предпринимателей (ИП), освобожденных от уплаты НДС, будет снижен с 60 млн до 10 млн рублей; – Изменения в патентной системе: снижение порога дохода для применения патента до 10 миллионов рублей и введение ограничений по видам деятельности; – Отмена льгот по страховым взносам: для большинства малых и средних предприятий будут отменены льготы по страховым взносам.

Внеэкономическая деятельность

7 января. Восемь участников ОПЕК+ (Саудовская Аравия, Россия, Ирак, ОАЭ, Алжир, Кувейт, Казахстан, Оман) на встрече 4 января сохранили принятое ранее решение взять паузу в повышении квот на добычу нефти в течение 1 кв. 2026 г. Таким образом, целевой уровень добычи для каждой из 8 стран в феврале и марте, как и в январе, будет соответствовать декабрьской квоте. В том числе квота России составит 9,574 млн б/с. Данная пауза была взята после длительного периода повышения квот. Страны подтвердили намерение действовать гибко и в зависимости от ситуации частично или полностью восстановить ограничения на добычу в рамках как частично возвращенного на рынок пакета сокращений на 1,65 млн б/с, так и полностью возвращенного пакета на 2,2 млн б/с. Следующая встреча «восьмерки» стран ОПЕК+, добровольно сокративших добычу, состоится 1 февраля. Далее 7 января ОПЕК получила обновленные графики компенсаций за сверхдобычу. 4 участника ОПЕК+ (Казахстан, Ирак, ОАЭ и Оман) должны компенсировать с декабря по июнь почти 4,6 млн барр./сут. сверхдобычи. В том числе Казахстан должен компенсировать с декабря по июнь 3,5 млн барр./сут. С учетом

³ https://eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2026_01.pdf

обновленных данных по компенсациям план добычи ОПЕК+ в январе снизится к декабрю на 148 тыс. барр./сут. до 38,2 млн б/с., в феврале опустится до 37,8 млн барр./сут., в марте – останется на уровне 37,8 млн барр./сут. 3

Прогнозы

13 января. Всемирный банк (ВБ) выпустил очередной обзор перспектив мировой экономики (Global Economic Prospects). В январском выпуске ВБ отмечает, что мировая экономика продемонстрировала значительную краткосрочную устойчивость, но при этом все больше сталкивается с глубокими структурными ограничениями. Несмотря на череду серьезных шоков – пандемию COVID-19, геополитические конфликты, всплеск инфляции и резкий рост торговых барьеров, – глобальная экономическая активность в 2025 г. оказалась выше ожиданий. Рост мирового ВВП в 2025 г. оценивается в 3,3%, что соответствует предыдущим прогнозам и завершает период восстановления, который ВБ характеризует как самый сильный после глобальной рецессии 2009 г. более чем за 6 десятилетий. Однако за этими агрегированными показателями скрываются глубокие различия между странами и регионами: восстановление в странах с развитой экономикой оказалось значительно более устойчивым, чем во многих странах с формирующимися рынками и развивающихся экономиках. По мере ослабления временных факторов поддержки глобальный рост, как ожидается, немного замедлится – до 2,6% в 2026 г., а затем стабилизируется на уровне 2,7% в 2027 г. Ожидаемое замедление во многом связано с ослаблением динамики мировой торговли, поскольку компании постепенно сворачивают накопление запасов товаров, которое ранее поддерживало торговые потоки на фоне ожидаемого повышения тарифов. Рост мирового объема торговли оценивается на уровне 3,4% в 2025 г., с последующим замедлением до 2,2% в 2026 г. и лишь частичным восстановлением до 2,7% в 2027 г. Повышенные торговые барьеры и сохраняющаяся неопределенность в экономической политике продолжают сдерживать инвестиционные решения и трансграничные цепочки поставок, несмотря на возрастающую способность компаний адаптироваться за счет перенастройки логистики и переориентации торговли. Рост в странах с развитой экономикой, по прогнозу ВБ, останется сдержанным на протяжении всего прогнозного горизонта. После увеличения на 1,7% в 2025 г. темпы роста в этих странах ожидаются на уровне 1,6% как в 2026 г., так и в 2027 г. В США рост, как предполагается, восстановится с 2,1% в 2025 г. до 2,2% в 2026 г., но замедлится до 1,9% в 2027 г., поскольку ослабление потребительского спроса и торговые ограничения будут компенсировать продолжающиеся инвестиции в технологии и отложенный эффект смягчения денежно-кредитной политики. В еврозоне рост прогнозируется на уровне лишь 0,9% в 2026 г., что отражает слабый внешний спрос и сохраняющиеся финансовые ограничения, с последующим ускорением до 1,2% в 2027 г. Рост в Японии, как ожидается, останется ниже 1%, что связано с демографическими факторами и низкими темпами роста производительности. Страны с формирующимися рынками и развивающиеся экономики будут расти быстрее развитых стран, однако заметно медленнее, чем в предыдущие десятилетия. Рост 4 ВВП в этих странах оценивается в 4,2% в 2025 г., с замедлением до 4% в 2026 г. и 4,1% в 2027 г. В Китае темпы роста, как ожидается, снизятся с 4,9% в 2025 г. до 4,4% в 2026 г. и 4,2% в 2027 г., поскольку структурные проблемы – прежде всего в секторе недвижимости и демографии – все в большей степени перевешивают эффекты фискальной поддержки и переориентации экспорта. В других регионах динамика неоднородна: Южная Азия остается самым быстрорастущим регионом с прогнозируемым ростом 6,2% в 2026 г., во главе с Индией 6,5%, тогда как в странах Африки к югу от Сахары рост, по прогнозу, постепенно усилится с 4% в 2025 г. до 4,3% в 2026 г. и 4,5% в 2027 г. В то же время в Латинской Америке и Карибском бассейне рост ожидается на уровне лишь 2,3% в 2026 г., что отражает сохраняющиеся фискальные ограничения и слабую инвестиционную активность. Несмотря на общее восстановление, процесс сближения уровней доходов между странами во многих развивающихся экономиках остановился или даже развернулся в обратную сторону. Более четверти стран с формирующимися рынками и развивающихся экономик и свыше трети стран с низким уровнем дохода в 2025 г., по оценке, имели более низкий уровень дохода на душу населения, чем в 2019 г. Средний ВВП на душу населения в развивающихся экономиках составляет около 6500 долл., что соответствует примерно 12% среднего уровня в странах с развитой экономикой, тогда как в странах с низким доходом этот показатель остается ниже 700 долл. на человека. Это подчеркивает крайне неравномерный характер постпандемического восстановления и усиливающуюся проблему создания рабочих мест на фоне быстрого роста численности трудоспособного населения. Инфляционная динамика за последний год заметно улучшилась. В большинстве стран мира инфляция снизилась и приблизилась к целевым уровням центральных банков, чему способствовали ослабление ограничений со стороны предложения, смягчение ситуации на рынках труда, снижение спроса на торгуемые товары и падение цен на энергоносители. Хотя более высокие тарифы привели к умеренному росту инфляции на товары – особенно в США, – общий эффект переноса оказался ограниченным благодаря накоплению запасов и адаптации цепочек поставок. В глобальном масштабе инфляция, как ожидается, продолжит постепенно снижаться, хотя различия между странами будут усиливаться из-за расхождений в торговой политике и



внутренних экономических условиях. Денежно-кредитная политика в ряде ведущих экономик начала переходить к смягчению. Во второй половине 2025 г. мировые финансовые условия заметно улучшились на фоне снижения инфляции и начала снижения процентных ставок в США в ответ на ослабление рынка труда. Фондовые рынки продемонстрировали рост, кредитные спреды сузились, а приток капитала в развивающиеся экономики усилился, в том числе благодаря ослаблению доллара. Ожидается, что отложенные эффекты смягчения денежно-кредитной политики будут постепенно поддерживать внутренний спрос в 2026-27 гг., хотя в ряде стран сохраняющиеся жесткие финансовые условия продолжают сдерживать инвестиции. Фискальная политика остается одним из ключевых ограничений для многих развивающихся экономик. Государственный долг в странах с формирующимися рынками и развивающихся экономиках достиг максимального уровня за 55 лет, а бюджетные дефициты существенно превышают докризисные показатели, наблюдавшиеся до глобального финансового кризиса. В результате многие из этих стран не располагали достаточным фискальным пространством для масштабной поддержки экономики в период последних шоков, что способствовало более слабому восстановлению. В докладе особое внимание уделяется роли фискальных правил как инструмента восстановления фискальной устойчивости: более половины развивающихся экономик в настоящее время применяют хотя бы одно фискальное правило по сравнению примерно с 15% в 2000 г. Эмпирический анализ показывает, что введение фискальных правил связано с улучшением циклически скорректированного первичного баланса на величину до 1,4 п.п. потенциального ВВП в течение 5 лет после их внедрения, особенно при наличии сильных институтов и эффективного механизма исполнения. Сырьевые рынки, по прогнозу, будут в меньшей степени поддерживать глобальный рост. Средняя цена нефти с уровня около 69 долл./барр. в 2025 г. снизится до 60 долл./барр. в 2026 г. и восстановится до 65 долл./барр. в 2027 г., что отражает ослабление спроса и увеличение предложения со стороны стран ОПЕК+. Более низкие цены на энергоносители будут способствовать дальнейшему снижению инфляции, но одновременно окажут негативное влияние на рост и бюджетные доходы стран – экспортеров сырья. Цены на промышленные металлы, напротив, предполагается, останутся относительно устойчивыми благодаря спросу, связанному с энергетическим переходом, что частично компенсирует слабость глобальной промышленной активности. Риски для глобального прогноза ВБ по-прежнему смещены в сторону ухудшения. Новая эскалация торговых конфликтов, дополнительное повышение тарифов или резкое усиление неопределенности в экономической политике могут существенно ослабить мировую торговлю и инвестиции. Среди финансовых рисков – возможная коррекция цен на активы, внезапное ужесточение финансовых условий или возобновление инфляционных шоков, способных замедлить или обратить вспять процесс смягчения денежно-кредитной политики. В то же время к факторам потенциального роста относятся более широкое распространение производственных эффектов от использования ИИ и продолжающаяся адаптация компаний к фрагментированной глобальной торговой системе. Климатические шоки и геополитические конфликты остаются устойчивыми и значимыми источниками неопределенности. В отношении российской экономики, в сравнении с июньским выпуском ВБ понизил прогноз роста ВВП в 2026 г. на 0,4 п.п. до 0,8%, а в 2027 г. – на 0,2 п.п. до 1%. 6 7 Прогнозируется, что частное потребление и инвестиции замедлятся из-за жестких финансовых условий и сокращения фискальной поддержки. Профицит текущего счета, как ожидается, останется небольшим, чему будут способствовать снижение цен на нефть и ограничения на добычу в рамках квот ОПЕК+, в то время как дефицит бюджета останется высоким из-за снижения экспортных доходов.

**Таблица 2.1 Прогноз ВБ от января (в скобках – изменение к июню 2025 г.)**

	2023	2024	2025	2026	2027
Рост ВВП, %					
Весь мир	3,4	3,3	3,3	3,1 (+0,1)	3,2 (+0,1)
Развитые страны	1,6	1,7	1,7	1,6 (+0,2)	1,6 (0)
Еврозона	0,5	0,9	1,4	0,9 (+0,1)	1,2 (+0,2)
США	2,9	2,8	2,1	2,2 (+0,6)	1,9 (0)
Япония	0,7	-0,2	1,3	0,8 (0)	0,8 (0)
Формирующиеся рынки	4,4	4,3	4,2	4,0 (+0,2)	4,1 (+0,2)
Бразилия	3,2	3,4	2,3	2,0 (-0,2)	2,3 (0)
Индия	9,2	6,5	7,2	6,5 (0)	6,6 (-0,1)
Китай	5,4	5,0	4,9	4,4 (+0,4)	4,2 (+0,3)
Россия	4,1	4,3	0,9	0,8 (-0,4)	1,0 (-0,2)
Рост объемов мировой торговли, %	0,6	3,4	3,4	2,2 (-0,2)	2,7 (0)
Цены на нефть (Brent), долл./барр.	82,6	80,7	69,0	60,0 (-1,0)	65,0 (0)

Источник: Всемирный банк

19 января. МВФ опубликовал очередное обновление обзора перспектив мировой экономики (World Economic Outlook Update). Январское обновление описывает мировую экономику как сохраняющую устойчивость, но все более несбалансированную и внутренне уязвимую. Мировой рост прогнозируется на уровне 3,3% в 2026 г. и 3,2% в 2027 г., что в целом соответствует оценке в 3,3% по итогам 2025 г. По сравнению с октябрьскими оценками прогноз на 2026 г. был повышен на 0,2 п.п., тогда как прогноз на 2027 г. остался без изменений. Эксперты отмечают, что эта кажущаяся стабильность отражает действие противоположных по направлению факторов: устойчивые сдерживающие факторы в виде неопределенности торговой политики, тарифов и геополитических рисков компенсируются мощными стимулирующими факторами – инвестициями, связанными с технологиями и ИИ, мягкими финансовыми условиями и краткосрочной фискальной поддержкой в ряде крупнейших экономик. В результате источники экономической активности становятся все более узкими, что повышает уязвимость глобального роста. В МВФ отмечают, что с момента выхода октябрьского прогноза торговая напряженность несколько ослабла, но по-прежнему остается высокой и подверженной внезапным обострениям. Временное торговое перемирие между США и Китаем привело к снижению двусторонних тарифов до ноября 2026 г. и к паузе в применении отдельных экспортных ограничений, включая меры в отношении полупроводников и редкоземельных металлов. Одновременно США отменили тарифы на часть сельскохозяйственной продукции, сохранив или повысив тарифы в других секторах. В совокупности эффективная тарифная ставка США, заложенная в базовый сценарий МВФ, составляет 18,5%, что лишь немного ниже уровня 18,7%, предполагавшегося в октябре, тогда как эффективная тарифная ставка для остального мира остается на уровне 3,5%. Несмотря на некоторое снижение неопределенности по сравнению с концом 2025 г., уровень неопределенности экономической политики по-прежнему значительно выше, чем в начале 2025 г., что отражает усложнение торговых режимов и рост роли непрозрачных двусторонних и секторальных мер. Глобальные финансовые условия в целом остаются мягкими, несмотря на рост доходностей государственных облигаций и усиление волатильности на рынках, отмечают в МВФ. Фондовые рынки характеризуются возрастающей концентрацией: значительная часть роста капитализации приходится на узкий круг крупных технологических компаний. Эта дивергенция рассматривается МВФ как важный источник уязвимости, поскольку пересмотр ожиданий относительно роста производительности, связанного с ИИ, может спровоцировать более широкий рыночный спад. На этом фоне мировая экономика продолжает адаптироваться к меняющимся условиям, однако динамика роста существенно различается между странами. В 3 кв. 2025 г. мировой рост замедлился до 2,4% г/г, но оказался выше ожиданий. В США рост ускорился до 4,3%, чему способствовал всплеск инвестиций в технологии, которые, по оценке, добавили около 0,3 п.п. к среднегодовому темпу роста за первые 3 квартала года. В то же время экономика Японии сократилась на 2,3% г/г, а рост в Китае замедлился до оценочных 2,4% на фоне слабого внутреннего спроса и кризиса в жилищном секторе, частично компенсированного устойчивым экспортом. В еврозоне динамика была неоднородной: рост во Франции поддерживался экспортом аэрокосмической продукции, Германия демонстрировала стагнацию, обрабатывающая промышленность в целом

оставалась под давлением. В перспективе МВФ ожидает сохранения относительно стабильных темпов мирового роста, несмотря на постепенное ослабление импульса в высокотехнологичных секторах. Тарифы и повышенная неопределенность, по прогнозу, продолжат снижать уровень экономической активности, однако их влияние на темпы роста будет ослабевать в 2026-27 гг. Рост в развитых экономиках прогнозируется на уровне 1,8% в 2026 г. и 1,7% в 2027 г. В США ожидается рост ВВП на 2,4% в 2026 г., чему будут способствовать фискальные стимулы, снижение ставки ФРС и восстановление активности после завершения приостановки работы федерального правительства, с последующим замедлением до 2% в 2027 г. В еврозоне рост, как ожидается, останется сдержанным – 1,3% в 2026 г. и 1,4% в 2027 г. – из-за структурных ограничений, затяжного эффекта высоких цен на энергоносители и относительно слабого участия региона в инвестиционном буме, связанном с ИИ. Рост в Японии прогнозируется с замедлением с 1,1% в 2025 г. до 0,7% в 2026 г. и 0,6% в 2027 г., несмотря на поддержку со стороны фискальной политики. В странах с формирующимся рынком и развивающихся экономиках рост, по прогнозу МВФ, будет удерживаться на уровне чуть выше 4% в 2026-27 гг. Прогноз по Китаю был пересмотрен в сторону повышения: рост ВВП оценивается в 5% в 2025 г. и 4,5% в 2026 г. благодаря стимулирующим мерам, расширению кредитования со стороны государственных банков и временно более низким тарифам США, после чего в 2027 г. ожидается замедление до 4% по мере усиления структурных ограничений. Оценки по Индии также были повышены – 7,3% в 2025 году, при ожидаемом замедлении до 6,4% в 2026-27 гг. по мере ослабления циклических факторов поддержки. Умеренное ускорение роста прогнозируется в странах Африки к югу от Сахары и в регионе Ближнего Востока и Центральной Азии, тогда как в Латинской Америке ожидается более слабый рост в 2026 г. с последующим восстановлением в 2027 г. Инфляция, согласно прогнозу МВФ, продолжит постепенное снижение. Мировая инфляция по индексу потребительских цен ожидается на уровне 3,8% в 2026 г. и 3,4% в 2027 г. по сравнению с 4,1% в 2025 г., что в целом соответствует октябрьскому прогнозу. Ключевую роль играет снижение цен на энергоносители: ожидается, что цены на энергетические товары сократятся примерно на 7% в 2026 г. Вместе с тем инфляционные процессы существенно различаются между странами. В США, вследствие переноса тарифов в цены и сохраняющегося давления издержек, инфляция, по прогнозу, вернется к целевому уровню в 2% лишь в 2027 г. В еврозоне ожидается, что общая инфляция будет колебаться вблизи 2%, а базовая инфляция снизится до целевого уровня к 2027 г. В Великобритании инфляция, повышавшаяся в предыдущем году из-за разовых регулируемых изменений цен, по прогнозу, вернется к цели к концу 2026 г. В Японии инфляция должна замедлиться в 2026 г. и приблизиться к целевому уровню в 2027 г. В Китае инфляция, как ожидается, начнет постепенно расти с очень низких уровней, тогда как в Индии она вернется вблизи целевых значений после резкого снижения в 2025 г., обусловленного динамикой цен на продовольствие. Денежно-кредитная и фискальная политика в целом остаются поддерживающими, но сталкиваются с растущими ограничениями. Ожидается, что ключевые процентные ставки в США и Великобритании будут снижаться, хотя и разными темпами, в то время как в еврозоне ставки предполагается сохранить без изменений, а в Японии – постепенно повышать. Фискальная политика в ряде развитых стран, прежде всего в Германии, Японии и США, в краткосрочной перспективе остается стимулирующей, после чего должна развернуться в сторону консолидации. МВФ подчеркивает необходимость наличия надежных среднесрочных фискальных рамок для восстановления бюджетных резервов и обеспечения устойчивости государственного долга, предостерегая от широкомасштабных субсидий и плохо нацеленных мер промышленной политики. 9 10 Риски для прогноза по-прежнему смещены в сторону ухудшения. Существенный пересмотр ожиданий в отношении роста производительности, связанного с ИИ, может привести к резкому сокращению инвестиций в высокотехнологичных секторах, коррекции на фондовых рынках и ужесточению финансовых условий; при сценарии умеренной коррекции мировой рост в 2026 г. был бы ниже базового примерно на 0,4 п.п. Возобновление торговых конфликтов, особенно в форме секторальных тарифов или ограничений на критически важные ресурсы, может нарушить глобальные цепочки поставок и усилить инфляционное давление. Эскалация геополитических конфликтов способна вызвать негативные шоки предложения, тогда как высокий уровень государственного долга в ряде системно значимых экономик повышает риск того, что фискальные проблемы перерастут в глобальную финансовую нестабильность. Вместе с тем сохраняются и факторы роста: более быстрое и широкое внедрение ИИ может повысить мировой рост на 0,3 п.п. уже в 2026 г. и на 0,1-0,8 п.п. в год в среднесрочной перспективе, а устойчивый прогресс в либерализации торговли способен поддержать инвестиции и производительность. В отношении экономики России, прогноз роста ВВП на 2026 г. понижен на 0,2 п.п. до 0,8%, а на 2027 г. – понижен на 0,1 п.п. до 1%. Комментариев относительно причин понижения прогноза в обзоре МВФ не приводит.

**Таблица 2.2 Прогноз МВФ от января (в скобках – изменение к октябрю 2025 г.)**

	2024	2025	2026	2027
Рост ВВП, %				
Весь мир	3,3	3,3	3,3 (+0,2)	3,2 (0)
Развитые страны	1,8	1,7	1,8 (0,2)	1,7 (0)
Еврозона	0,9	1,4	1,3 (+0,1)	1,4 (0)
США	2,8	2,1	2,4 (+0,3)	2,0 (-0,1)
Япония	-0,2	1,1	0,7 (+0,1)	0,6 (0)
Формирующиеся рынки	4,3	4,4	4,2 (0,2)	4,1 (-0,1)
Бразилия	3,4	2,5	1,6 (-0,3)	2,3 (+0,1)
Индия	6,5	7,3	6,4 (+0,2)	6,4 (0)
Китай	5,0	5,0	4,5 (+0,3)	4,0 (-0,2)
Россия	4,3	0,6	0,8 (-0,2)	1,0 (-0,1)
Рост объемов мировой торговли, %	3,6	4,1	2,6 (+0,3)	3,1 (0)
Цены на нефть, долл./барр.*	79,2	67,9	62,1 (-3,7)	62,2 (-3,5)

** Среднее по маркам WTI, Brent и Dubai*

Источник: МВФ

Вывод. Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в стране, влияния на изменения рынка оцениваемого объекта не выявлено.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Сегментирование рынка недвижимости

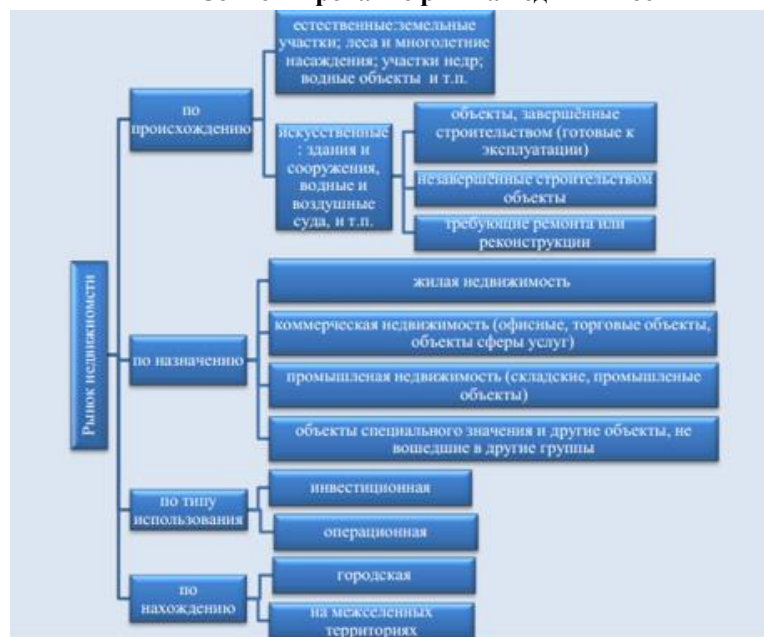


Рисунок. Виды классификаций объектов недвижимости по различным признакам

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, 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;
- Коммерческая недвижимость.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов (Источник информации: <http://www.ocenka.net/www.ocenka.net/institute/editions/files/b6c2.pdf>)

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Вывод: на основании фотоматериалов, изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объекты оценки относятся к объектам «нежилая недвижимость» и представляют собой – машино-места в количестве 1463 штук.



В результате выше указанного анализа оценщик выделил ряд существенных факторов (ценообразующих), оказывающих влияние на формирование стоимости машино-места. К таким факторам можно отнести следующие факторы:

- Местоположение;
- Привлекательность района;
- Характеристика участка;
- Инженерные коммуникации;
- Имущественные права;
- Категория земель;
- Разрешенное использование;
- Транспортная доступность.

Местоположение существенно влияет на стоимость земельного участка. Максимальную стоимость имеют земельные участки, расположенные на территории центра города. По мере удаления от центра наблюдается снижение стоимости земельных участков. Наименьшую стоимость имеют земельные участки, расположенные в сельской местности.

Привлекательность района. Земельные участки, расположенные в разных районах города могут иметь различную инвестиционную привлекательность, зависящую от возможности реализации различных инвестиционных проектов. При выборе района для реализации проектов, инвесторы рассматривают различные альтернативные варианты, приносящие различный доход. Данный фактор учитывает величину потенциального дохода, который инвестор может получить в ходе реализации проекта на данном земельном участке.

Характеристика участка. Внешнее состояние земельного участка существенно влияет на его стоимость. Так участки с ровным рельефом имеют большую стоимость, чем участки с холмистым рельефом, а наличие обременений в виде различных строений под снос - делает земельные участки менее привлекательными для инвесторов.

Инженерные коммуникации. Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ, вода и канализация) делает привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность земельного участка и его стоимость.

Имущественные права. В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка.

Категория земель. Согласно статьи 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование. Существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Транспортная доступность. Хорошая транспортная доступность существенно увеличивает стоимость объекта, в противном случае стоимость снижается.

12. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Так как объекты находятся по адресам: г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4; ул. Новаторов д.10, корп. 2 (общее количество машиномест – 100 шт.) При мониторинге рынка продажи машино-мест, были выявлены следующие предложения:

Таблица № 7

Местоположение объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Источник информации
Москва, САО, р-н Бескудниковский, ул. Селигерская ул., 26к1	1 320 000	15,0	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7996410514?context=H4sIAAAAAAAAwFXAKj_YTozOntzOjByOiJoYXNlZDZlMTtOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiIxYTg5MDhBQ3BqTnFOcmE2Ijt9SEySblcAAAA
Москва, САО, р-н Бескудниковский, Селигерская ул., 26к1	1 600 000	15,0	https://www.cian.ru/sale/commercial/327538071/?context=3.ICHS-cDiW0k.wdmugYkOM0HuhNyN8bhsvmlWnybga764NA48-OwbBBqUmOAQuj_SNDYV4mfiF2V_B9yTqt_BNosDpA&mlSearchSessionGuid=fcafbda8c4ed27606a7926d57b5c7
Москва, САО, р-н Бескудниковский, Бескудниковский бул., 58А	1 100 000	15,0	https://www.cian.ru/sale/commercial/311341126/

Вывод: Оценщиком были найдены предложения к продаже машино-мест. Разница в стоимостях связана с различным местоположением участков, разной площадью, наличием коммуникаций и т.п. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м площади:

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м



Стоимость за 1 кв. м, руб.		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
70 400	102 400	84 480



13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта. Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант):

Рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

В соответствии с ФСО-7 п.13:

«Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки – в качестве машино-мест.



14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;



- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) 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;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- д) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;



- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

е) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

ж) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

з) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

14.2. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

«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».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Сравнительный подход

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, *в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки*, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Таким образом, изучив рынок оценщик пришел к выводу, что, имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества, машиноместа.

Доходный подход

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся *типичными доходоприносящими объектами*.

Несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды гаражей и машиномест, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. **Доходный подход был исключен из расчётов.**

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и



строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади оцениваемых помещений приведет к большой погрешности при вычислениях.

При расчете данного вида недвижимости в отчете применяется сравнительный подход.

14.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

Затем делаются поправки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

Оценка в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по аренде аналогов объекта оценки.
- 2) Определение подходящей единицы сравнения (например, аренда в рублях за квадратный метр площади в месяц) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- 3) Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка аналогов объекта оценки.
- 4) Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных цен аналогов к одному показателю

Метод сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
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. расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.



Расчет стоимости объектов оценки

Выбор объектов аналогов

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объекта. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

В качестве объектов-аналогов были взяты машино-места, аналогичные оцениваемому Объекту, расположенные в г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп.; ул. Новаторов д.10, корп. 2

Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Описание объектов-аналогов машино-мест

<i>Параметры</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>
<i>Источник информации</i>	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7996410514?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIxYTg5MXBlQ3BqTnFOcmE2Ijt9SEySb1cAAAAA	https://www.cian.ru/sale/commercial/327538071/?context=3.ICHS-cDiW0k.wdmugYkOM0HuhNyN8bhsvmlWnybge764NA48-OwbBBqUmOAQuj_SNDYV4mflF2V_B9yTqt_BNosDpA&mlSearchSessionGuid=fccafbd a8c4ed27606a7f926d57bf5c7	https://www.cian.ru/sale/commercial/311341126/
<i>Объект</i>	Машино-место	Машино-место	Машино-место
<i>Адрес объекта</i>	Москва, САО, р-н Бескудниковский, ул. Селигерская ул., 26к1	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Селигерская ул., 26к1	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Бескудниковский бул., 58А
<i>Цена предложения, руб.</i>	1 320 000	1 600 000	1 100 000
<i>Общая площадь квартиры, кв.м.</i>	15,0	15,0	15,0
<i>Стоимость 1 кв.м., руб.</i>	88 000	106 667	73 333
<i>Право собственности</i>	полное	полное	полное
<i>Условия продажи (предложения)</i>	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Условия сделки (время предложения)</i>	Информация актуальна на дату оценки: 09.04.2026 года	Информация актуальна на дату оценки: 09.04.2026 года	Информация актуальна на дату оценки: 09.04.2026 года
<i>Этаж расположения</i>	-1	2	2



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ. Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор материала наружных стен индивидуального гаража

Опубликовано: 28.12.2024

Данные о сроке экспозиции индивидуального гаража предназначены для подготовки выводов о его ликвидности при проведении оценки для целей залога.

Наименование объекта	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.	Среднее значение, мес.
Продажа			
Капитальные гаражи	3,0	9,0	6,0
Машиноместа	2,0	8,0	5,0

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным гаражами и машино-местами

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальными гаражами и машино-мест, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика сделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактическая сделка	-	-	1,0
Предложение гаражного бокса в зависимости от размера населенного пункта, в котором он расположен:			
- Крупнейший город	0,92	0,96	0,94
- Крупный или средний город	0,90	0,96	0,93
- Малый город или крупный поселок	0,88	0,96	0,92
- Малое поселение	0,82	0,96	0,89
Предложение машиноместа в зависимости от размера населенного пункта, в котором оно расположено:			
- Крупнейший город	0,94	0,98	0,96
- Крупный или средний город	0,92	0,98	0,95

В расчетах, как правило, используются средние величины представленных интервалов.

Корректировка к аналогам применяется -4%.

Оценщик выделил ряд существенных факторов (ценообразующих), оказывающих влияние на формирование стоимости жилых домов. К таким факторам можно отнести следующие факторы:

- Местоположение;
- Передаваемые права на земельный участок;
- Материал стен;
- Коммуникации;
- Площадь.

Местоположение существенно влияет на стоимость гаражей. Максимальную стоимость имеют объекты, расположенные в центре города. Наименьшую стоимость имеют объекты, расположенные на окраине.

Транспортная доступность. Удобный доступ к объектам имеет важное значение. Наибольшую стоимость имеют объекты, имеющие удобный подъезд и транспортное сообщение.

Материал стен. Материал стен объекта оценки существенно влияет на стоимость объекта.

Основные понятия

Под наружными стенами понимаются вертикальные ограждающие конструкции зданий и сооружений. Выделяют следующие основные стеновые материалы: кирпич, железобетонные блоки и панели, легкие бетонные блоки, древесину, сэндвич-панели, металлоконструкции.

Критерии выбора значений

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ. Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор материала наружных стен индивидуального гаража

Опубликовано: 28.12.2024

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Гараж с наружными стенами, выполненными из следующих материалов:			
– Кирпич	0,97	1,03	1,0
– Железобетонные изделия	0,93	0,97	0,95
– Легкие бетонные блоки	0,83	0,95	0,89

<https://appru.ru/sprav/2025p1/indgar/ekspoz.html>

Корректировка к аналогам не применяется из-за схожести сравниваемых условий.

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор материала наружных стен индивидуального гаража, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Для гаражей, наружные стены которых выполнены из железобетонных изделий

Среднее значение корректирующего коэффициента рекомендуется применять к ценам гаражей, построенных из железобетонных панелей. Значения ниже среднего рекомендуется применять к ценам гаражей, построенных из более дешевых железобетонных блоков и т.п., а значения выше среднего, к ценам гаражей из более дорогостоящего монолитного железобетона.

Для гаражей, наружные стены которых выполнены из легких бетонных блоков

Среднее значение корректирующего коэффициента рекомендуется применять к ценам объектов недвижимости, построенных из типичных легких блоков (обычно пеноблоков), используемых при строительстве. Значения ниже среднего рекомендуется применять к ценам жилых домов, построенных из менее долговечных и более дешевых блоков (например, шлакоблоков), а значения выше среднего, к ценам жилых домов из более долговечных и дорогостоящих блоков (например, газоблоков). Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Коэффициентная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = K_O / K_A,$$

где K_O - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки, K_A - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_C = Ц_K \cdot K,$$

где $Ц_K$ - корректируемая цена объекта-аналога, K - коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

<https://www.appra.ru/sprav/2024p2/indgar/matsten.html>

Коммуникации. СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ, Опубликовано: 28.12.2024. Полная обеспеченность коммуникациями (электричество) делает привлекательность данного объекта наивысшей. Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности индивидуального гаража инженерными коммуникациями, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору



при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Гараж без инженерных коммуникаций, при этом практическая возможность подключения централизованных коммуникаций значительно затруднена или отсутствует	-	-	1,0
Гараж обеспечен следующими инженерными коммуникациями:			
– Электроснабжение	1,06	1,14	1,10
– Отопление	1,14	1,26	1,20
Аренда			
Гараж без инженерных коммуникаций, при этом практическая возможность подключения централизованных коммуникаций значительно затруднена или отсутствует	-	-	1,0
Гараж обеспечен следующими инженерными коммуникациями:			
– Электроснабжение	1,05	1,11	1,08
– Отопление	1,12	1,24	1,18

Корректировка к аналогам не применяется из-за схожести сравниваемых условий.

Площадь. СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ.

Опубликовано: 28.12.2024

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) гаража, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Продажа	
Гаражный бокс	-0,12
Машиноместо	-0,13
Аренда	
Гаражный бокс	-0,14
Машиноместо	-0,15

$$(P_{00}/P_{0a})^{-0,13}$$

Корректировка не применяется.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице

Расчет рыночной стоимости машино-места сравнительным подходом.

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7996410514?context=H4sIAAAAAAAAAA wFX AKj YTozOntzOjEyOjYXNHZW9Ga Wx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOjI5b2NhbFBYa W9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIwYTYg5MXBIQ3BqTnFOcmE2Ijt9SEySb1cAAAA	https://www.cian.ru/sale/commercial/327538071/?context=3.ICHS-cDiW0k.wdmugYkOM0HuhNyN8bhsvmlWnybge764NA48-OwbBBqUmOAQui SNDYV4mflF2VB9yTqt BNosDpA&mlSearchSessionGuid=fccafbda8c4ed27606a7f926d57bf5c7	https://www.cian.ru/sale/commercial/311341126/
Объект	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Адрес объекта	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4/ г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	Москва, CAO, р-н Бескудниковский, ул.Селигерская ул., 26к1	Москва, CAO, р-н Бескудниковский, Селигерская ул., 26к1	Москва, CAO, р-н Бескудниковский, Бескудниковский бул., 58А
Цена предложения, руб.		1 320 000	1 600 000	1 100 000
Общая площадь квартиры, кв.м.	15,4	15,00	15,0	15,0
Стоимость 1 кв.м., руб.		88 000	106 667	73 333
Корректировка на торг, %		-4,00	-4,00	-4,00
Скорректированная цена, руб.		84 480	102 400	70 400
Право собственности	полное	полное	полное	полное
Корректировка		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена, руб.		84 480	102 400	70 400
Условия продажи (предложения)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена, руб.		84 480	102 400	70 400
Условия сделки (время предложения)	Информация актуальна на дату оценки: 09.04.2026года	Информация актуальна на дату оценки: 09.04.2026года	Информация актуальна на дату оценки: 09.04.2026года	Информация актуальна на дату оценки: 09.04.2026года
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		84 480	102 400	70 400
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена, руб.		84 480	102 400	70 400
Этаж расположения	№ 2	-1	2	2

Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		84 480	102 400	70 400
Техническое состояние	Стандартная отделка, характерная для машиноместа	Стандартная отделка, характерная для машиноместа	Стандартная отделка, характерная для машиноместа	Стандартная отделка, характерная для машиноместа
Корректировка		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		84 480	102 400	70 400
Отдельный вход (въезд)	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена, руб.		84 480	102 400	70 400
Общая площадь, кв. м.	15,4	15	15	15
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		84 480	102 400	70 400



Скорректированные цены аналогов колеблются от 70400 до 102400 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

C_i - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 90178$$

$$\sigma = 672$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 70400 до 102400 руб./кв.м. Значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога; n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №10

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж

Характеристика сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена продажи, руб/кв.м	84 480	102 400	70 400
Вес аналогов	0,4292	0,4292	0,1416
Скорректированная цена, руб./кв.м.	90 178		



Объекты оценки имеют схожие количественные и качественные характеристики, что и объекты оценки, расположенные г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4; ул. Новаторов д.10, корп. 2 (общее количество машиномест – 100 шт.). В связи с этим стоимость 1 кв.м. у всех объектов оценки будет идентична стоимости 1 кв.м. объект, рассчитанного выше.

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Преимущества и недостатки подходов к оценке:

Доходный подход: Преимущества – Учитывает будущие изменения доходов, расходов; учитывает уровень риска (через ставку дисконта).

Недостатки – есть сложность в прогнозировании будущих результатов и затрат; не учитывает конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход: Преимущества – Отражает реальную практику хозяйствования (оценщик ориентируется на фактические цены купли – продажи сходных объектов). Полностью рыночный метод (реально отражает спрос и предложение на данный объект).

Недостатки – требует внесения множество поправок в анализируемую информацию; сильно зависит от активности на рынке недвижимости.

Затратный подход: Преимущества – Учитывает влияние производственно-хозяйственных факторов на изменение стоимости активов; расчеты упираются на финансовые и учетные документы, т.е. результат оценки более обоснован.

Недостатки – не учитывает рыночную ситуацию на дату оценки, не учитывает риски.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Согласование результатов

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 226 421	Не применялся	Не применялся	1 226 421
2	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 217 403	Не применялся	Не применялся	1 217 403
3	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 226 421	Не применялся	Не применялся	1 226 421
4	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	829 638	Не применялся	Не применялся	829 638
5	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 009 994	Не применялся	Не применялся	1 009 994
6	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	856 691	Не применялся	Не применялся	856 691
7	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	865 709	Не применялся	Не применялся	865 709
8	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
9	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
10	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
11	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 217 403	Не применялся	Не применялся	1 217 403
12	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 253 474	Не применялся	Не применялся	1 253 474
13	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 217 403	Не применялся	Не применялся	1 217 403
14	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	856 691	Не применялся	Не применялся	856 691
15	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 028 029	Не применялся	Не применялся	1 028 029
16	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	865 709	Не применялся	Не применялся	865 709
17	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	820 620	Не применялся	Не применялся	820 620
18	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 226 421	Не применялся	Не применялся	1 226 421
19	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
20	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 244 456	Не применялся	Не применялся	1 244 456
21	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 271 510	Не применялся	Не применялся	1 271 510
22	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 262 492	Не применялся	Не применялся	1 262 492
23	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 037 047	Не применялся	Не применялся	1 037 047
24	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
25	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 019 011	Не применялся	Не применялся	1 019 011
26	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 262 492	Не применялся	Не применялся	1 262 492

60



№ п/п	Адрес объекта	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
70	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 118 207	Не применялся	Не применялся	1 118 207
71	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 109 189	Не применялся	Не применялся	1 109 189
72	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 091 154	Не применялся	Не применялся	1 091 154
73	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 361 688	Не применялся	Не применялся	1 361 688
74	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 388 741	Не применялся	Не применялся	1 388 741
75	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 352 670	Не применялся	Не применялся	1 352 670
76	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 343 652	Не применялся	Не применялся	1 343 652
77	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 307 581	Не применялся	Не применялся	1 307 581
78	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 334 634	Не применялся	Не применялся	1 334 634
79	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 289 545	Не применялся	Не применялся	1 289 545
80	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 361 688	Не применялся	Не применялся	1 361 688
81	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 352 670	Не применялся	Не применялся	1 352 670
82	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 298 563	Не применялся	Не применялся	1 298 563
83	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 325 617	Не применялся	Не применялся	1 325 617
84	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 343 652	Не применялся	Не применялся	1 343 652
85	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 352 670	Не применялся	Не применялся	1 352 670
86	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 343 652	Не применялся	Не применялся	1 343 652
87	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 352 670	Не применялся	Не применялся	1 352 670
88	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 343 652	Не применялся	Не применялся	1 343 652
89	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 307 581	Не применялся	Не применялся	1 307 581
90	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 334 634	Не применялся	Не применялся	1 334 634
91	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 298 563	Не применялся	Не применялся	1 298 563
92	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 280 528	Не применялся	Не применялся	1 280 528
93	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
94	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 235 439	Не применялся	Не применялся	1 235 439
95	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 253 474	Не применялся	Не применялся	1 253 474
96	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	1 271 510	Не применялся	Не применялся	1 271 510
97	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	1 190 350	Не применялся	Не применялся	1 190 350
98	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	1 019 011	Не применялся	Не применялся	1 019 011
99	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	982 940	Не применялся	Не применялся	982 940
100	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	1 118 207	Не применялся	Не применялся	1 118 207

Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 49, комн.87	13,6	77:06:0003013:9232	1 226 421
2	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 50, комн.88	13,5	77:06:0003013:9233	1 217 403
3	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 51, комн.89	13,6	77:06:0003013:9234	1 226 421
4	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 52, комн.90	9,2	77:06:0003013:9235	829 638
5	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 53, комн.91	11,2	77:06:0003013:9236	1 009 994



№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
6	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 54, комн.92	9,5	77:06:0003013:9237	856 691
7	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 55, комн.93	9,6	77:06:0003013:9238	865 709
8	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 56, комн.94	13,7	77:06:0003013:9239	1 235 439
9	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 57, комн.95	13,7	77:06:0003013:9240	1 235 439
10	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 58, комн.96	13,7	77:06:0003013:9241	1 235 439
11	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 59, комн.97	13,5	77:06:0003013:9242	1 217 403
12	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 60, комн.98	13,9	77:06:0003013:9243	1 253 474
13	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 61, комн.99	13,5	77:06:0003013:9244	1 217 403
14	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 62, комн.100	9,5	77:06:0003013:9245	856 691
15	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 63, комн.101	11,4	77:06:0003013:9246	1 028 029
16	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 64, комн.102	9,6	77:06:0003013:9247	865 709
17	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 65, комн.103	9,1	77:06:0003013:9248	820 620
18	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 66, комн.104	13,6	77:06:0003013:9249	1 226 421
19	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 67, комн.105	13,7	77:06:0003013:9250	1 235 439
20	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 68, комн.106	13,8	77:06:0003013:9251	1 244 456
21	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 69, комн.107	14,1	77:06:0003013:9252	1 271 510
22	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 70, комн.108	14	77:06:0003013:9253	1 262 492
23	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 71, комн.109	11,5	77:06:0003013:9254	1 037 047
24	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 72, комн.110	13,7	77:06:0003013:9255	1 235 439
25	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 73, комн.111	11,3	77:06:0003013:9256	1 019 011
26	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 74, комн.112	14	77:06:0003013:9257	1 262 492
27	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 75, комн.113	14,1	77:06:0003013:9258	1 271 510
28	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 76, комн.114	11,3	77:06:0003013:9259	1 019 011
29	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 77, комн.115	11,1	77:06:0003013:9260	1 000 976
30	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 78, комн.116	13,8	77:06:0003013:9261	1 244 456
31	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 79, комн.117	13,8	77:06:0003013:9262	1 244 456
32	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 80, комн.118	13,7	77:06:0003013:9263	1 235 439
33	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 81, комн.119	13,8	77:06:0003013:9264	1 244 456
34	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 82, комн.120	14	77:06:0003013:9265	1 262 492
35	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 83, комн.121	13,7	77:06:0003013:9266	1 235 439
36	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 84, комн.122	13,9	77:06:0003013:9267	1 253 474
37	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 85, комн.123	13,7	77:06:0003013:9268	1 235 439
38	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 86, комн.124	11,3	77:06:0003013:9269	1 019 011
39	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 87, комн.125	11,4	77:06:0003013:9270	1 028 029



№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
40	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 88, комн.126	13,8	77:06:0003013:9271	1 244 456
41	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 89, комн.127	11,2	77:06:0003013:9272	1 009 994
42	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 90, комн.128	12,2	77:06:0003013:9273	1 100 172
43	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 91, комн.129	14,7	77:06:0003013:9274	1 325 617
44	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 92, комн.130	14,8	77:06:0003013:9275	1 334 634
45	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 93, комн.131	10,1	77:06:0003013:9276	910 798
46	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 94, комн.132	11,6	77:06:0003013:9277	1 046 065
47	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 95, комн.133	11,6	77:06:0003013:9278	1 046 065
48	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 96, комн.134	12,2	77:06:0003013:9279	1 100 172
49	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 97, комн.135	12,5	77:06:0003013:9280	1 127 225
50	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 98, комн.136	10,5	77:06:0003013:9281	946 869
51	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 99, комн.137	10,4	77:06:0003013:9282	937 851
52	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 100, комн.138	11,9	77:06:0003013:9283	1 073 118
53	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 101, комн.139	14,8	77:06:0003013:9284	1 334 634
54	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 102, комн.140	14,5	77:06:0003013:9285	1 307 581
55	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 103, комн.141	14,7	77:06:0003013:9286	1 325 617
56	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 104, комн.142	14,4	77:06:0003013:9287	1 298 563
57	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 105, комн.143	14,7	77:06:0003013:9288	1 325 617
58	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 106, комн.144	14,4	77:06:0003013:9289	1 298 563
59	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 107, комн.145	14,4	77:06:0003013:9290	1 298 563
60	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 108, комн.146	14,7	77:06:0003013:9291	1 325 617
61	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 109, комн.147	14,5	77:06:0003013:9292	1 307 581
62	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 111, комн.149	14,7	77:06:0003013:9294	1 325 617
63	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 112, комн.150	14,3	77:06:0003013:9295	1 289 545
64	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 114, комн.152	14,8	77:06:0003013:9297	1 334 634
65	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 115, комн.153	11,9	77:06:0003013:9298	1 073 118
66	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 116, комн. 154	14	77:06:0003013:9299	1 262 492
67	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 117, комн. 155	14,8	77:06:0003013:9300	1 334 634
68	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 119, комн.157	11,6	77:06:0003013:93021	1 046 065
69	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 120, комн.158	14,6	77:06:0003013:9303	1 316 599
70	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 121, комн.159	12,4	77:06:0003013:9304	1 118 207
71	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 122, комн.160	12,3	77:06:0003013:9305	1 109 189
72	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 123, комн.161	12,1	77:06:0003013:9306	1 091 154
73	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 124, комн. 162	15,1	77:06:0003013:9307	1 361 688



№ п/п	Адрес объекта	Индивидуализирующие характеристики объекта недвижимого имущества (номер этажа, номер помещения, номер машино-места)	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
74	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 125, комн.163	15,4	77:06:0003013:9308	1 388 741
75	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 126, комн.164	15	77:06:0003013:9309	1 352 670
76	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 127, комн.165	14,9	77:06:0003013:9310	1 343 652
77	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 128, комн.166	14,5	77:06:0003013:9311	1 307 581
78	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 129, комн.167	14,8	77:06:0003013:9312	1 334 634
79	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 130, комн.168	14,3	77:06:0003013:9313	1 289 545
80	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 131, комн.169	15,1	77:06:0003013:9314	1 361 688
81	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 132, комн.170	15	77:06:0003013:9315	1 352 670
82	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 133, комн.171	14,4	77:06:0003013:9316	1 298 563
83	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 134, комн.172	14,7	77:06:0003013:9317	1 325 617
84	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 135, комн.173	14,9	77:06:0003013:9318	1 343 652
85	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 136, комн.174	15	77:06:0003013:9319	1 352 670
86	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 137, комн.175	14,9	77:06:0003013:9320	1 343 652
87	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 138, комн.176	15	77:06:0003013:9321	1 352 670
88	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 139, комн.177	14,9	77:06:0003013:9322	1 343 652
89	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 140, комн.178	14,5	77:06:0003013:9323	1 307 581
90	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 141, комн.179	14,8	77:06:0003013:9324	1 334 634
91	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 157, комн. 195	14,4	77:06:0003013:9340	1 298 563
92	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 158, комн.196	14,2	77:06:0003013:9341	1 280 528
93	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 159, комн.197	13,7	77:06:0003013:9342	1 235 439
94	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение I, м/м 160, комн.198	13,7	77:06:0003013:9343	1 235 439
95	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение II, м/м 260, комн.143	13,9	77:06:0003013:9442	1 253 474
96	г. Москва, ул. Новаторов д.4, корп. 4	помещение II, м/м 261, комн.144	14,1	77:06:0003013:9443	1 271 510
97	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение II, комн.42, м/м 25	13,2	77:06:0003013:9726	1 190 350
98	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.43, м/м 95	11,3	77:06:0003013:9796	1 019 011
99	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.86, м/м 138	10,9	77:06:0003013:9839	982 940
100	г. Москва, ул. Новаторов д.10, корп. 2	помещение I, комн.89, м/м 141	12,4	77:06:0003013:9842	1 118 207
Итого:					119 594 064

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

Я.М. Столыпина

А.В. Бабулевич



16.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА

Удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение исполнителя услуг по оказанию оценочной деятельности ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- оценка проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, федеральными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организацией «Экспертный совет»;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- никто кроме лиц, указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи в подготовке отчета;
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки



17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (действующая редакция)
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
8. Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
9. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» - Утверждены Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г, Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г., Протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017г., Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.
10. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
11. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001г.;
12. Гражданский кодекс Российской Федерации;
13. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень недвижимости «Rway»;
14. Еженедельный журнал «Недвижимость и цены»
15. Данные глобальной информационной сети Интернет;
16. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости



ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Машиноместо, 15 м² на продаж...

Купить гараж 15м² Бескудников...

Продажа гаража 15м² Бескудни...

+

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7996410514?context=H4slIAAAAAAA_wfXAKj_YTozOntzOjEyOjUoYXNHZW9G...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю + Разместить объявление Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Нижегородская область

Главная > > > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 15 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 320 000 ₽

8 962 783-41-04

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

INVEST MOSCOW > Агентство

Сообщения INVEST MOSCOW Машиноместо, 15 м² - 1 320 000 ₽ Кажется, вы собирались позвонить...

Поиск

Машиноместо, 15 м² на продаж...

Купить гараж 15м² Бескудников...

Продажа гаража 15м² Бескудни...

+

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7996410514?context=H4slIAAAAAAA_wfXAKj_YTozOntzOjEyOjUoYXNHZW9G...

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Москва, Селигерская ул., 26к1

Селигерская до 5 мин. Яхромская до 11-15 мин.

Дегунино до 16-20 мин. Показать карту

Описание

Машино-место на продажу, 15 м²

Парковочное место имеет статус объекта недвижимости, стоит на кадастровом учете. Долгов по коммунальным платежам нет. Обременений и ограничений нет. Полная сумма в ДКП.

Адрес: город Москва, Северный административный округ, Бескудниковский, Селигерская ул., д. 26, стр. 3, подвал № 1, м/м 95

м. Селигерская

6 минут пешком

6 минут на транспорте.

Приват. гос. имущества (178-ФЗ «О приватизации гос. имущества») Открытый аукцион.

Характеристики объекта:

Тип объекта: Машино-место

Кадастровый номер: 77:09:0002026:16982

Площадь объекта: 15,00 м²

Этаж: Подвал (подземный этаж № 1)

1 320 000 ₽

8 962 783-41-04

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

INVEST MOSCOW > Агентство Подписаться

Надежный партнер 33 объекта в работе 4 года на Авито

Среда на Лобачевского

Так спокойно родителям: 1 мин до школы по бульвару без машин

Реализовано. Рекомендатель ООО «СРЕДА», ИНН 7704050163, Застройщик ООО «СЗ» Центральный, ОГРН 1027000845296. Выпущено до 8 800 000 руб. действует при 100% оплате и ипотеке без субординирования. Информацию уточняйте у менеджера по продажам или на сайте застройщика. Промышленные помещения для аренды.

Сообщения INVEST MOSCOW Машиноместо, 15 м² - 1 320 000 ₽ Кажется, вы собирались позвонить...



Машинместо, 15 м² на продажу

Купить гараж 15м² Бескудников

Продажа гаража 15м² Бескудник

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7996410514?context=H4slIAAAAAAA_wFXAkj_YTozOntzOjEYoiJoYXNHZW9G...

Подход к оказанию услуг: наши специалисты всегда готовы ответить на ваши вопросы и предоставить персональные консультации.

Доступность по всей России

Наши услуги доступны по всей территории России. Вы можете обратиться к нам в любое удобное время для обсуждения деталей и начала процесса участия в торгах.

Приглашение к сотрудничеству

Мы приглашаем к сотрудничеству всех, кто ищет надежного и профессионального партнера для приобретения недвижимости на выгодных условиях. Наш опыт и индивидуальный подход гарантируют успешное достижение ваших целей.

Свяжитесь с нами сегодня, чтобы узнать больше и сделать шаг к выгодному приобретению недвижимости!

№ 7996410514 - 6 апреля в 20:19 - 13 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании

Машинместо, 17 м²
1 583 160 Р
© Москва, Б-я

Машинместо, 20 м²
1 650 000 Р
© Москва, ул.

Машинместо, 16 м²
1 900 000 Р
© Москва, Пискарев

Машинг, 17 м²
1 420 000 Р
© Москва

1 320 000 Р

8 962 783-41-04

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

INVEST MOSCOW

Агентство
Подписаться

Надёжный партнёр

33 объекта в работе

4 года на Авито

Сообщения

INVEST MOSCOW
Машинместо, 15 м² - 1 320 000 Р
Кажется, вы собирались позвонить...

Среда на Лобачевского

Так спокойно родителям: 1 мин до школы по бульвару без машин

Региональный оператор ООО «СРЦДА», ИНН 7704000088, Эксплуатация ООО «СЗ «Центриум», ОГРН 10277020844206, Выпущено до 8 800 000 руб, действует при 100% оплате и ипотечном без субсидирования. Информацию уточняйте у менеджера по продажам или на сайте сайта. Претензии принимаются по инициативе.

Поиск

Машинместо, 15 м² на продажу

Купить гараж 15м² Бескудников

Продажа гаража 15м² Бескудник

https://www.cian.ru/sale/commercial/327538071/?context=3JCHS-cDIW0k.wdmugYkOM0HuhNyN8bshvmlWnybge764NA48-OwbBBqUmOAQuj_SNDYV4mf...

ЦИАН

Узнай помощник

Регистрация за 0 Р

Войти

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение ЦИАН ГИСК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > САО > Бескудниковский > метро Селигерская > Бескудниковский бульвар

Обновлено: 4 апр, 21:31 > 251 просмотр, 5 за сегодня

Продается машинместо, 15 м²

Москва, САО, р-н Бескудниковский, Бескудниковский бул., 19С1 На карте

Селигерская < 10 мин. Верхние Лихоборы < 14 мин. Дагунино < 15 мин.

Посмотреть ещё 1

2 фото

1 600 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 552 000 Р

Цена за метр 106 667 Р/м²

+7 916 017-21-75
+7 985 148-18-59

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 109832781

АУРУС Резиденция

Ваш АУРУС в мире жилья

518



Машиноместо, 15 м² на продажу

Купить гараж 15м² Бескудников

Продажа гаража 15м² Бескудник

https://www.cian.ru/sale/commercial/327538071/?context=3.ICHS-cDiW0k.wdmugYkOM0HuhNyN8bhsvmIWnybge764NA48-OwbBBqUmOAQuj_SNDYV4mf...



Площадь
15 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Собственник.

В наличии на выбор более 100 машино-мест, так же есть семейные места (места друг за другом).

Адрес: Бескудниковский бульвар дом 19 стр. 1
1 и 2 уровень паркинга.

Присутствует возможность установки шкафа для хранения автомобильных принадлежностей.

Быстрый выход на сделку.

Полная стоимость в договоре, регистрация в Росреестре.

[Свернуть](#)

1 600 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 1 552 000 Р

Цена за метр 106 667 Р/м²

+7 916 017-21-75
+7 985 148-18-59

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 109832781

АУРУС Резиденция
Ваш АУРУС в мире жилья



Поиск

Машиноместо, 15 м² на продажу

Купить гараж 15м² Бескудников

Продажа гаража 15м² Бескудник

https://www.cian.ru/sale/commercial/311341126/

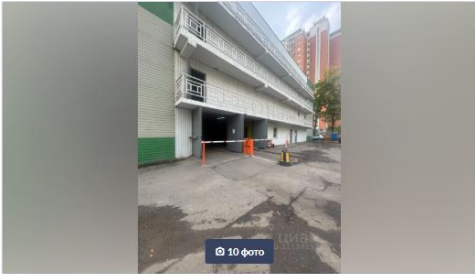
Находимость в Москве > Конная улица > Продажа гаражей в Москве > САО > Бескудниковский > метро Яхромская > Бескудниковский бульвар

Обновлено: 31 мар. 16:25 > 1899 просмотров, 5 за сегодня

Продается машиноместо, 15 м²

Москва, САО, р-н Бескудниковский, Бескудниковский бул., 38А. На карте

Яхромская 10 мин. Салигирская 17 мин. Москельмаш 23 мин.



Площадь
15 м²

Парковка
Многоуровневая

Тип
Машиноместо

Быстро отвечает на сообщения

Управляющая компания
ID 349386

Документы проверены

БЦ Upside Останкино
Офисы класса «А» от 44 м² рядом с ТТК.
Для бизнеса и инвестиций. Рассрочка 0% на весь срок



Поиск

Машиноместо, 15 м² на продажу

Купить гараж 15м² Бескудников

Продажа гаража 15м² Бескудник

https://www.cian.ru/sale/commercial/311341126/

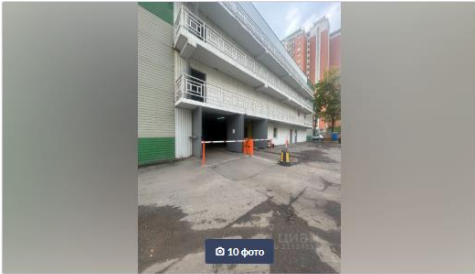
Находимость в Москве > Конная улица > Продажа гаражей в Москве > САО > Бескудниковский > метро Яхромская > Бескудниковский бульвар

Обновлено: 31 мар. 16:25 > 1899 просмотров, 5 за сегодня

Продается машиноместо, 15 м²

Москва, САО, р-н Бескудниковский, Бескудниковский бул., 38А. На карте

Яхромская 10 мин. Салигирская 17 мин. Москельмаш 23 мин.



Площадь
15 м²

Парковка
Многоуровневая

Тип
Машиноместо

Быстро отвечает на сообщения

Управляющая компания
ID 349386

Документы проверены

БЦ Upside Останкино
Офисы класса «А» от 44 м² рядом с ТТК.
Для бизнеса и инвестиций. Рассрочка 0% на весь срок



69



Машиноместо, 15 м² на продаж

Купить гараж 15м² Бескудников

Продажа гаража 15м² Бескудник

https://www.cian.ru/sale/commercial/311341126/

10 фото

Площадь
15 м²

Парковка
Многоуровневая

Тип
Машиноместо

Продам машиноместо(зависимое) в многоуровневом гаражном комплексе. Можно использовать под стоянку мотоциклов, мототехники, прицепов, велосипедов, хранение резины или стоянку автомобиля с нечастыми прогнозируемыми выездами. Круглосуточная охрана, пропускной режим, видеонаблюдение, освещение, Звук. Можно установить железный шкаф, который не будет мешать проезду, приказ МЧС от 2021 г. это позволяет сделать. Собственник физ. лицо, быстрый выход на сделку через МФЦ, любые способы оплаты.

Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

1 100 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 1 067 000 Р

Цена за метр 73 333 Р/м²

+7 916 900-63-11

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Управляющая компания
ID 349386

Документы проверены

БЦ Upside Остановлю

Офисы класса «А» от 44 м² рядом с ТТК.
Для бизнеса и инвестиций. Рассрочка 0% на весь срок

Поиск

10:06
09.04.2026



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И КОМПАНИИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0853 от 04.06.2025

СТОЛЫПИНА
Яна Михайловна
ИНН: 251135826584
ИНН/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель
Совета Ассоциации

И.о. директора


В.В. Жуковский
В.В. Жуковский

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Троицкий, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.spo-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-39-05
info@spo-russia.org



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

№ 0003 от 20 ноября 2020 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№0001

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

Столыпиной Яны Михайловны

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что

Столыпина Яна Михайловна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 04.06.2025 года за регистрационным №0853, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 047742-1
Дата выдачи: 30.05.2025
Окончание срока действия: 30.05.2028
Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.01.2026 года
Дата составления выписки 12.01.2026 года

Директор 

 А.Н. Луняк

72



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гринцова, дом 5, литера Б, офис 101
Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, в/я 409

тел./факс: +7 (812) 245-39-65
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia-conf

Иск №1 от 12.01.2026 г.

по месту требования

Информационная выписка

Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» настоящим подтверждает, что оценщик:

Столыпина Яна Михайловна

Включена в реестр членов саморегулируемой организации, регистрационный №0853 от 04.06.2025 г., является членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- 1) Оценщик осуществляет оценочную деятельность в ООО «КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА» по основному месту работы.
- 2) **Диплом о высшем образовании:** ФГБОУ ВО «Владивостокский государственный университет экономики и сервиса»
Номер диплома: 102507 0016460
Дата: 25.11.2014

Диплом о проф. образовании: ФГАОУ ВПО «Дальневосточный федеральный университет» г. Владивосток
Номер диплома: 759
Дата: 20.02.2015
- 3) Общий трудовой стаж: с 10.02.2011 года.
Стаж оценочной деятельности: с 01.09.2016 года.
- 4) **Сведения об обязательном страховании оценщика:**
Страховое акционерное общество «ВСК»
№25090В4000315 от 16.04.2025 г.,
с 16.04.2025 по 15.04.2026 гг.,
300 000, 00 руб.
- 5) На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, в период с даты включения в СРО по IV квартал 2025 гг., оценщик подписал 119 отчетов об оценке в отношении недвижимости.
- 6) За период членства в отношении оценщика плановых проверок не проводилось.

СРО Ассоциация оценщиков «СПО» подтверждает отсутствие в период с даты включения Столыпиной Я.М. в Реестр членов Ассоциации по 12.01.2026 г. жалоб, обращений по поводу нарушений законодательства об оценочной деятельности Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной



деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» при осуществлении данным оценщиком профессиональной деятельности, взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности.

В отношении оценщика, с момента включения в СРО по настоящее время, мер дисциплинарного воздействия не применялось.

Задолженность по оплате членского взноса отсутствует.

Директор



А.Н. Лунык



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан Смолянской
(фамилия, имя, отчество)

Лие Михайловне

В том что он(а) с 29 сентября 2011 по 20 февраля 2015

Прошел(а) профессиональную переподготовку по программе _____

"Сценка с точки зрения
(наименование программы дополнительного
предпринимателя (бизнеса)"
профессионального образования)"

Итоговая аттестационная комиссия решением от 20 февраля 2015
удостоверяет право на выполнение нового вида профессиональной
деятельности в области Сценки с точки зрения
предпринимателя (бизнеса)

присваивает квалификацию не предпринимателя

 Председатель итоговой
комиссии

Prof.

Город Владимир год 2015



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047742-1

« 30 » мая 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Столыпной Яне Михайловне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

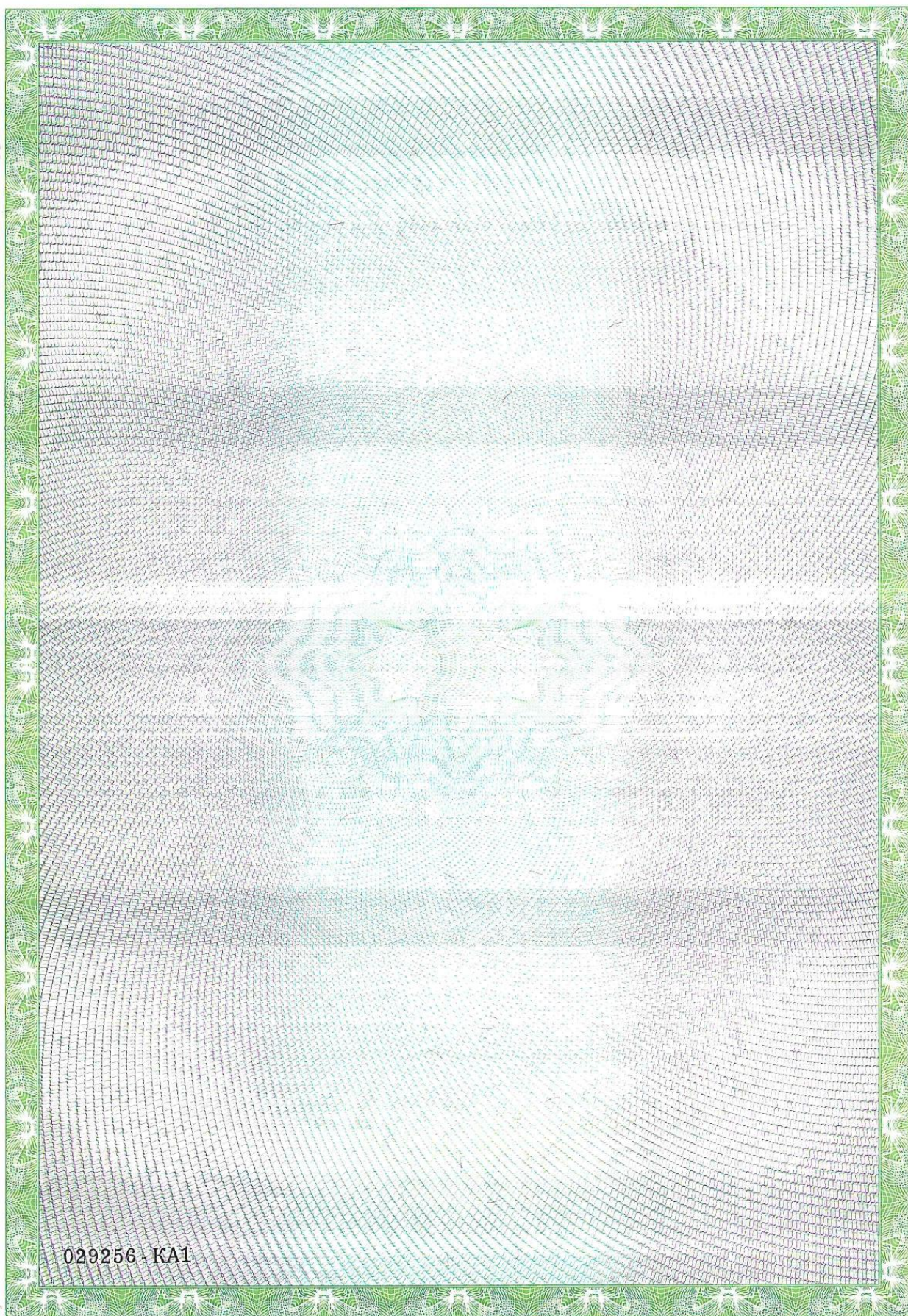
от « 30 » мая 20 25 г. № 405

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 28 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2024 г., «Б» ТЗ № 608





33068692



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 3641R/776/03968/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «04» декабря 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000368 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Столыпина Яна Михайловна
Дата рождения 21.10.1988
ИНН: 251135826584
Паспорт серия 0508 номер 568671
Выдан ОУФМС России по Приморскому краю в гор Уссурийск 24.11.2008

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «05» декабря 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «04» декабря 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «05» декабря 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мерафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2895948430

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 10 » октября 2025_ г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Компания Стандарт Оценка» Юридический адрес: 600017, г. Владимир ул. Зеленая, д.1 А, оф 2.04 Индекс область, город, улица, дом ОГРН. 1193328010083 ИНН: 3329096887 р/с 40702810902000080710 банк в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.10.2025г. по 24 часа 00 минут 13.10.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.10.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	66 500,00 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2895948430 от 10.10.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Катерженко Юлия Викторовна
	Код 164260

Заявитель Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

