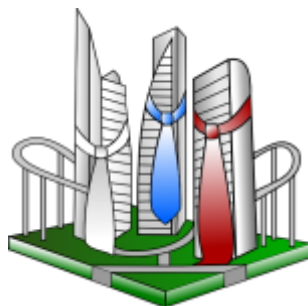


# ООО «НОРМАТИВ»



## ОТЧЕТ №107-26-М

**ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ:  
Машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, ул. Архитектора  
Власова дом 8, в количестве 67 машиномест**

**Заказчик:**

ГБУ «Жилищник района Ломоносовский»

**Исполнитель:**

ООО «Норматив»

**Оценщик:**

Кеда Алексей Иванович

**Дата определения стоимости (дата оценки):** 23 апреля 2026 г.

**Дата составления и порядковый номер отчета:** Отчет №107-26-М от 23 апреля 2026 г.

**Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:** Гражданско-правовой договор бюджетного учреждения №26-91048991 от 21.04.2026

Москва 2026 г.

## Общество с ограниченной ответственностью

## «Норматив»



23 апреля 2026 года

## Информационное письмо

Оценщик ООО «Норматив» произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова дом 8, в количестве 67 машиномест, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Ломоносовский».

Характеристики оцениваемого имущества приведены в отчете №107-26-М. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 23 апреля 2026 г. составляет:

| № п/п | Кадастровый номер  | Этаж              | Площадь кв.м. | Инвентарный номер помещения | № машиноместа на техническом плане | Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС и округления | Рыночная стоимость, руб., без учета НДС |
|-------|--------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1     | 77:06:0003008:3811 | Подземный этаж №3 | 16,3          | 1 м/место 317               | 317                                | 1 334 000                                           | 1 093 442,62                            |
| 2     | 77:06:0003008:3814 | Подземный этаж №3 | 15,9          | 1 м/место 320               | 320                                | 1 305 000                                           | 1 069 672,13                            |
| 3     | 77:06:0003008:3815 | Подземный этаж №3 | 15,6          | 1 м/место 321               | 321                                | 1 283 000                                           | 1 051 639,34                            |
| 4     | 77:06:0003008:3826 | Подземный этаж №3 | 17,1          | 1 м/место 332               | 332                                | 1 392 000                                           | 1 140 983,61                            |
| 5     | 77:06:0003008:3825 | Подземный этаж №3 | 25,5          | 1 м/место 331               | 331                                | 1 982 000                                           | 1 624 590,16                            |
| 6     | 77:06:0003008:3830 | Подземный этаж №3 | 21,2          | 1 м/место 336               | 336                                | 1 683 000                                           | 1 379 508,20                            |
| 7     | 77:06:0003008:3832 | Подземный этаж №3 | 18,8          | 1 м/место 338               | 338                                | 1 513 000                                           | 1 240 163,93                            |
| 8     | 77:06:0003008:3833 | Подземный этаж №3 | 17,0          | 1 м/место 339               | 339                                | 1 384 000                                           | 1 134 426,23                            |
| 9     | 77:06:0003008:3834 | Подземный этаж №3 | 18,8          | 1 м/место 340               | 340                                | 1 513 000                                           | 1 240 163,93                            |
| 10    | 77:06:0003008:3837 | Подземный этаж №3 | 19,5          | 1 м/место 343               | 343                                | 1 563 000                                           | 1 281 147,54                            |
| 11    | 77:06:0003008:3841 | Подземный этаж №3 | 20,2          | 1 м/место 347               | 347                                | 1 613 000                                           | 1 322 131,15                            |
| 12    | 77:06:0003008:3842 | Подземный этаж №3 | 26,3          | 1 м/место 348               | 348                                | 2 037 000                                           | 1 669 672,13                            |
| 13    | 77:06:0003008:3845 | Подземный этаж №3 | 22,2          | 1 м/место 351               | 351                                | 1 753 000                                           | 1 436 885,25                            |
| 14    | 77:06:0003008:3850 | Подземный этаж №3 | 19,1          | 1 м/место 356               | 356                                | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 15    | 77:06:0003008:3851 | Подземный этаж №3 | 19,1          | 1 м/место 357               | 357                                | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 16    | 77:06:0003008:3852 | Подземный этаж №3 | 27,1          | 1 м/место 358               | 358                                | 2 092 000                                           | 1 714 754,10                            |
| 17    | 77:06:0003008:3858 | Подземный этаж №3 | 23,5          | 1 м/место 364               | 364                                | 1 844 000                                           | 1 511 475,41                            |
| 18    | 77:06:0003008:3860 | Подземный этаж №3 | 19,3          | 1 м/место 366               | 366                                | 1 549 000                                           | 1 269 672,13                            |
| 19    | 77:06:0003008:3863 | Подземный этаж №3 | 23,2          | 1 м/место 369               | 369                                | 1 823 000                                           | 1 494 262,30                            |
| 20    | 77:06:0003008:3868 | Подземный этаж №3 | 27,9          | 1 м/место 374               | 374                                | 2 146 000                                           | 1 759 016,39                            |
| 21    | 77:06:0003008:3870 | Подземный этаж №3 | 14,8          | 1 м/место 376               | 376                                | 1 225 000                                           | 1 004 098,36                            |
| 22    | 77:06:0003008:3871 | Подземный этаж №3 | 16,1          | 1 м/место 377               | 377                                | 1 319 000                                           | 1 081 147,54                            |
| 23    | 77:06:0003008:3872 | Подземный этаж №3 | 19,0          | 1 м/место 378               | 378                                | 1 528 000                                           | 1 252 459,02                            |
| 24    | 77:06:0003008:3873 | Подземный этаж №3 | 16,6          | 1 м/место 379               | 379                                | 1 356 000                                           | 1 111 475,41                            |
| 25    | 77:06:0003008:3876 | Подземный этаж №3 | 21,0          | 1 м/место 382               | 382                                | 1 669 000                                           | 1 368 032,79                            |
| 26    | 77:06:0003008:3877 | Подземный этаж №3 | 24,7          | 1 м/место 383               | 383                                | 1 927 000                                           | 1 579 508,20                            |
| 27    | 77:06:0003008:3879 | Подземный этаж №3 | 14,7          | 1 м/место 385               | 385                                | 1 217 000                                           | 997 540,98                              |
| 28    | 77:06:0003008:3880 | Подземный этаж №3 | 17,8          | 1 м/место 386               | 386                                | 1 442 000                                           | 1 181 967,21                            |
| 29    | 77:06:0003008:3887 | Подземный этаж №3 | 19,1          | 1 м/место 393               | 393                                | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 30    | 77:06:0003008:3888 | Подземный этаж №3 | 17,0          | 1 м/место 394               | 394                                | 1 384 000                                           | 1 134 426,23                            |
| 31    | 77:06:0003008:3890 | Подземный этаж №3 | 15,7          | 1 м/место 396               | 396                                | 1 290 000                                           | 1 057 377,05                            |
| 32    | 77:06:0003008:3891 | Подземный этаж №3 | 17,5          | 1 м/место 397               | 397                                | 1 420 000                                           | 1 163 934,43                            |
| 33    | 77:06:0003008:3892 | Подземный этаж №3 | 24,0          | 1 м/место 398               | 398                                | 1 879 000                                           | 1 540 163,93                            |
| 34    | 77:06:0003008:3893 | Подземный этаж №3 | 19,3          | 1 м/место 399               | 399                                | 1 549 000                                           | 1 269 672,13                            |

| № п/п | Кадастровый номер  | Этаж              | Площадь кв.м. | Инвентарный номер помещения | № машино-места на техническом плане | Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС и округления | Рыночная стоимость, руб., без учета НДС |
|-------|--------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 35    | 77:06:0003008:3894 | Подземный этаж №3 | 16,8          | I м/место 400               | 400                                 | 1 370 000                                           | 1 122 950,82                            |
| 36    | 77:06:0003008:3895 | Подземный этаж №3 | 16,4          | I м/место 401               | 401                                 | 1 341 000                                           | 1 099 180,33                            |
| 37    | 77:06:0003008:3896 | Подземный этаж №3 | 19,5          | I м/место 402               | 402                                 | 1 563 000                                           | 1 281 147,54                            |
| 38    | 77:06:0003008:3897 | Подземный этаж №3 | 15,3          | I м/место 403               | 403                                 | 1 261 000                                           | 1 033 606,56                            |
| 39    | 77:06:0003008:3899 | Подземный этаж №3 | 15,6          | I м/место 405               | 405                                 | 1 283 000                                           | 1 051 639,34                            |
| 40    | 77:06:0003008:3900 | Подземный этаж №3 | 18,4          | I м/место 406               | 406                                 | 1 485 000                                           | 1 217 213,11                            |
| 41    | 77:06:0003008:3901 | Подземный этаж №3 | 13,9          | I м/место 407               | 407                                 | 1 159 000                                           | 950 000,00                              |
| 42    | 77:06:0003008:3902 | Подземный этаж №3 | 18,0          | I м/место 408               | 408                                 | 1 456 000                                           | 1 193 442,62                            |
| 43    | 77:06:0003008:3903 | Подземный этаж №3 | 18,1          | I м/место 409               | 409                                 | 1 463 000                                           | 1 199 180,33                            |
| 44    | 77:06:0003008:3904 | Подземный этаж №3 | 15,3          | I м/место 410               | 410                                 | 1 261 000                                           | 1 033 606,56                            |
| 45    | 77:06:0003008:3907 | Подземный этаж №3 | 17,8          | I м/место 413               | 413                                 | 1 442 000                                           | 1 181 967,21                            |
| 46    | 77:06:0003008:3908 | Подземный этаж №3 | 22,7          | I м/место 414               | 414                                 | 1 788 000                                           | 1 465 573,77                            |
| 47    | 77:06:0003008:3909 | Подземный этаж №3 | 17,4          | I м/место 415               | 415                                 | 1 413 000                                           | 1 158 196,72                            |
| 48    | 77:06:0003008:3923 | Подземный этаж №2 | 22,0          | II м/м 228                  | 228                                 | 1 739 000                                           | 1 425 409,84                            |
| 49    | 77:06:0003008:3937 | Подземный этаж №2 | 24,0          | II м/м 242                  | 242                                 | 1 879 000                                           | 1 540 163,93                            |
| 50    | 77:06:0003008:3967 | Подземный этаж №2 | 20,1          | II м/м 272                  | 272                                 | 1 606 000                                           | 1 316 393,44                            |
| 51    | 77:06:0003008:3970 | Подземный этаж №2 | 20,0          | II м/м 275                  | 275                                 | 1 599 000                                           | 1 310 655,74                            |
| 52    | 77:06:0003008:3988 | Подземный этаж №2 | 23,4          | II м/м 293                  | 293                                 | 1 837 000                                           | 1 505 737,70                            |
| 53    | 77:06:0003008:3989 | Подземный этаж №2 | 19,1          | II м/м 294                  | 294                                 | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 54    | 77:06:0003008:4002 | Подземный этаж №2 | 32,7          | II м/м 307                  | 307                                 | 2 470 000                                           | 2 024 590,16                            |
| 55    | 77:06:0003008:4014 | Подземный этаж №2 | 21,2          | III м/м 141                 | 141                                 | 1 683 000                                           | 1 379 508,20                            |
| 56    | 77:06:0003008:4015 | Подземный этаж №2 | 21,4          | III м/м 142                 | 142                                 | 1 697 000                                           | 1 390 983,61                            |
| 57    | 77:06:0003008:4022 | Подземный этаж №2 | 22,7          | III м/м 149                 | 149                                 | 1 788 000                                           | 1 465 573,77                            |
| 58    | 77:06:0003008:4026 | Подземный этаж №2 | 19,6          | III м/м 153                 | 153                                 | 1 570 000                                           | 1 286 885,25                            |
| 59    | 77:06:0003008:4027 | Подземный этаж №2 | 21,0          | III м/м 154                 | 154                                 | 1 669 000                                           | 1 368 032,79                            |
| 60    | 77:06:0003008:4039 | Подземный этаж №2 | 28,2          | III м/м 166                 | 166                                 | 2 167 000                                           | 1 776 229,51                            |
| 61    | 77:06:0003008:4044 | Подземный этаж №2 | 25,7          | III м/м 171                 | 171                                 | 1 996 000                                           | 1 636 065,57                            |
| 62    | 77:06:0003008:4046 | Подземный этаж №2 | 35,7          | III м/м 173                 | 173                                 | 2 670 000                                           | 2 188 524,59                            |
| 63    | 77:06:0003008:4047 | Подземный этаж №2 | 32,0          | III м/м 174                 | 174                                 | 2 423 000                                           | 1 986 065,57                            |
| 64    | 77:06:0003008:4049 | Подземный этаж №2 | 25,1          | III м/м 176                 | 176                                 | 1 955 000                                           | 1 602 459,02                            |
| 65    | 77:06:0003008:4054 | Подземный этаж №2 | 22,1          | III м/м 181                 | 181                                 | 1 746 000                                           | 1 431 147,54                            |
| 66    | 77:06:0003008:4055 | Подземный этаж №2 | 26,1          | III м/м 182                 | 182                                 | 2 023 000                                           | 1 658 196,72                            |
| 67    | 77:06:0003008:4067 | Подземный этаж №2 | 21,5          | III м/м 194                 | 194                                 | 1 704 000                                           | 1 396 721,31                            |

С уважением,

Генеральный директор ООО «Норматив»



Бояров В. В.



## Оглавление

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....                                                                                                                                                                                      | 5  |
| <b>2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                            | 8  |
| <b>3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                       | 10 |
| <b>4. ИНЫЕ НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ И НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ</b><br>11                                                                                                                                                                                                      | 11 |
| <b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b> .....                                                                                                                    | 13 |
| 5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                                             | 13 |
| 5.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....                                                                                                                                                                                                | 13 |
| 5.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....                                                                                                                                                                                                                       | 13 |
| 5.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ<br>ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....                                                                                                                                                       | 14 |
| <b>6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                              | 15 |
| <b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                            | 16 |
| <b>8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....                                                                                                                                                                                                            | 23 |
| <b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ</b> .....                                                                                                                                                          | 24 |
| 9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....                                 | 24 |
| 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ...                                                                                                                                                                                            | 28 |
| 9.3. ОБЗОР РЫНКА МАШИНОМЕСТ Г. МОСКВА .....                                                                                                                                                                                                                                        | 29 |
| 9.3.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН ..... | 32 |
| 9.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА                                                                                                                                                                                   | 33 |
| <b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....                                                                                                                                                                            | 34 |
| 10.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ....                                                                                                                                                                                                                                                | 34 |
| 10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ. ....                                                                                                                                                                                                                                    | 35 |
| 10.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. ....                                                                                                                                                                                                                                | 36 |
| 10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПРЯМЫМ СРАВНЕНИЕМ ПРОДАЖ. ....                                                                                                                                                                                                     | 38 |
| <b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ</b> .....                                                                                                                                                                                                                          | 46 |
| <b>12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 47 |
| <b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ</b> .....                                                                                                                                                                                                                     | 49 |
| <b>14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                               | 50 |
| 14.1. КОПИИ АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ. ....                                                                                                                                                                                                                                  | 50 |
| 14.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ. ....                                                                                                                                                                                                                                | 60 |
| 14.3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ. ....                                                                                                                                                                                                                            | 68 |

# 1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

| Параметр                                                                                                                                                                                                                                    | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки, включая права на объект оценки                                                                                                                                                                                               | Машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова д. 8 – (общее количество машино-мест – 67) согласно Приложению №2 к Техническому заданию «Перечень объектов недвижимого имущества (машино-мест), находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Ломоносовский», Оперативное управление                                                                                                                                                                 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)                                                                                                                                | Машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова д. 8 – (общее количество машино-мест – 67) согласно Приложению №2 к Техническому заданию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики                                                                                                      | 1 Выписка ЕГРН на 67 машино-мест                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки                                                                                                                                                                                                | Оперативное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки                                                                                                                                                     | на дату составления задания – отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Идентификация правообладателя в отношении объекта оценки                                                                                                                                                                                    | Собственность – город Москва<br>Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Жилищник района Ломоносовский"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Цель оценки (с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которым возникла необходимость проведения оценки)                                                                        | определение рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом                                                                                                                                                                  | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 20 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»                                                                                        | Рыночная стоимость.<br>Предпосылки стоимости:<br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. дата оценки – на дату составления отчета об оценке;</li> <li>4. предполагаемое использование объекта – фактическое использование оцениваемого объекта;</li> <li>5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol> |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)                                                                                                                                                                            | На дату осмотра                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку | Расчет рыночной стоимости права пользования подготовить с учетом НДС, без учета НДС                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Параметр                                                                                                                                                                                                                     | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Иные существенные допущения <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ограничения оценки в соответствии с III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку <sup>2</sup>             | предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости;<br>результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Применяемые стандарты и методология                                                                                                                                                                                          | Услуги выполняются в соответствии настоящим Договором, с использованием следующих стандартов оценочной деятельности:<br>а) федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;<br>б) федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;<br>в) федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;<br>г) федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;<br>д) Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;<br>е) Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;<br>ж) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом №611 от 25.09.2014.;<br>з) «Стандарты и правила оценочной деятельности», а именно стандарты СРО |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют                                                                                  | Без особенностей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. <sup>3</sup> | Отчет об оценке необходим для заключения договора купли-продажи машинокомплекта;<br>Отчет об оценке не может быть использован в иных целях оценки.<br>Отчет об оценке, а также выдержки из него, не может копироваться, распространяться и/или публиковаться полностью или частично без письменного согласия оценщика.<br>В соответствии со ст. 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.<br>Таким образом, использование Отчета об оценке ограничено периодом 6 месяцев с даты составления отчета.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Указание на форму составления отчета об оценке <sup>4</sup>                                                                                                                                                                  | Простая письменная форма.<br>Отчет составляется на бумажном носителе.<br>Количество - 3 экземпляров, в т.ч. 2 экземпляра в бумажном виде и на электронном носителе в формате WORD предоставляются Заказчику, а 1 экземпляр остается у Исполнителя.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

<sup>1</sup> п.п. 6 п. 3 ФСО IV<sup>2</sup> п.п. 7 п. 3 ФСО IV<sup>3</sup> п.п. 8 п. 3 ФСО IV<sup>4</sup> В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона

| Параметр                                                                                                                                                            | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                     | Язык, на котором составляется отчет: русский.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Срок проведения оценки и передачи отчета Заказчику                                                                                                                  | с момента заключения Договора по "31" декабря 2026 года (в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты осмотра оцениваемого объекта)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Заказчик                                                                                                                                                            | Департамент финансов города Москвы (ГБУ «Жилищник района Ломоносовский» л/с 2698142000931051)<br>ИНН/КПП 7736669273 / 773601001<br>р/с 03224643450000007300<br>в ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО/УФК ПО Г.МОСКВЕ г. Москва<br>к/с 40102810545370000003<br>БИК 004525988<br>ОГРН 5137746236799<br>КБК 98100000000131131022                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Информация, отражаемая в задании на оценку на основании профессионального суждения оценщика</b>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки                                                                                            | Для проведения оценки объекта оценки Заказчику необходимо предоставить следующие документы:<br>Правоустанавливающий документ<br>Право подтверждающий документ<br>Технические документы БТИ<br>Данный перечень документов носит предварительный характер и может быть сокращен или расширен после детального ознакомления Оценщика с объектом оценки                                                                                                                                                                                         |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов                                                                           | Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.<br>Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки.<br>В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний. |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)                                                              | Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке:<br>заказчик оценки;<br>иные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Формы представления итоговой стоимости                                                                                                                              | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа в рублях Российской Федерации.<br>От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Специфические требования к отчету об оценке                                                                                                                         | отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО | В рамках данной оценки от оценщика не требуется указывать расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 2. Основные факты и выводы

|                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>                                                                                                                                                                               | Машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова д.8 в количестве 67 м/м, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Ломоносовский», Оперативное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Основание для проведения оценки:</b>                                                                                                                                                                                            | Договор № 26-91048991 от 21.04.2026<br>Приложение №1 к Договору № 26-91048991 от 21.04.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Цель оценки (с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которым возникла необходимость проведения оценки)</b>                                                        | определение рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.<sup>5</sup></b> | Отчет об оценке необходим для заключения договора купли-продажи машиномест.<br>Отчет об оценке не может быть использован в иных целях оценки.<br>Отчет об оценке, а также выдержки из него, не может копироваться, распространяться и/или публиковаться полностью или частично без письменного согласия оценщика.<br>В соответствии со ст. 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.<br>Таким образом, использование Отчета об оценке ограничено периодом 6 месяцев с даты составления отчета. |
| <b>Дата оценки:</b>                                                                                                                                                                                                                | 23 апреля 2026 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Дата составления отчета:</b>                                                                                                                                                                                                    | 23 апреля 2026 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Номер и дата отчета</b>                                                                                                                                                                                                         | № 107-26-М от 23 апреля 2026 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### Итоговая стоимость

| № п/п | Кадастровый номер  | Этаж              | Площадь кв.м. | Инвентарный номер помещения | № машиноместа на техническом плане | Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС и округления | Рыночная стоимость, руб., без учета НДС |
|-------|--------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1     | 77:06:0003008:3811 | Подземный этаж №3 | 16,3          | 1 м/место 317               | 317                                | 1 334 000                                           | 1 093 442,62                            |
| 2     | 77:06:0003008:3814 | Подземный этаж №3 | 15,9          | 1 м/место 320               | 320                                | 1 305 000                                           | 1 069 672,13                            |
| 3     | 77:06:0003008:3815 | Подземный этаж №3 | 15,6          | 1 м/место 321               | 321                                | 1 283 000                                           | 1 051 639,34                            |
| 4     | 77:06:0003008:3826 | Подземный этаж №3 | 17,1          | 1 м/место 332               | 332                                | 1 392 000                                           | 1 140 983,61                            |
| 5     | 77:06:0003008:3825 | Подземный этаж №3 | 25,5          | 1 м/место 331               | 331                                | 1 982 000                                           | 1 624 590,16                            |
| 6     | 77:06:0003008:3830 | Подземный этаж №3 | 21,2          | 1 м/место 336               | 336                                | 1 683 000                                           | 1 379 508,20                            |
| 7     | 77:06:0003008:3832 | Подземный этаж №3 | 18,8          | 1 м/место 338               | 338                                | 1 513 000                                           | 1 240 163,93                            |
| 8     | 77:06:0003008:3833 | Подземный этаж №3 | 17,0          | 1 м/место 339               | 339                                | 1 384 000                                           | 1 134 426,23                            |
| 9     | 77:06:0003008:3834 | Подземный этаж №3 | 18,8          | 1 м/место 340               | 340                                | 1 513 000                                           | 1 240 163,93                            |
| 10    | 77:06:0003008:3837 | Подземный этаж №3 | 19,5          | 1 м/место 343               | 343                                | 1 563 000                                           | 1 281 147,54                            |
| 11    | 77:06:0003008:3841 | Подземный этаж №3 | 20,2          | 1 м/место 347               | 347                                | 1 613 000                                           | 1 322 131,15                            |
| 12    | 77:06:0003008:3842 | Подземный этаж №3 | 26,3          | 1 м/место 348               | 348                                | 2 037 000                                           | 1 669 672,13                            |
| 13    | 77:06:0003008:3845 | Подземный этаж №3 | 22,2          | 1 м/место 351               | 351                                | 1 753 000                                           | 1 436 885,25                            |
| 14    | 77:06:0003008:3850 | Подземный этаж №3 | 19,1          | 1 м/место 356               | 356                                | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 15    | 77:06:0003008:3851 | Подземный этаж №3 | 19,1          | 1 м/место 357               | 357                                | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 16    | 77:06:0003008:3852 | Подземный этаж №3 | 27,1          | 1 м/место 358               | 358                                | 2 092 000                                           | 1 714 754,10                            |
| 17    | 77:06:0003008:3858 | Подземный этаж №3 | 23,5          | 1 м/место 364               | 364                                | 1 844 000                                           | 1 511 475,41                            |
| 18    | 77:06:0003008:3860 | Подземный этаж №3 | 19,3          | 1 м/место 366               | 366                                | 1 549 000                                           | 1 269 672,13                            |
| 19    | 77:06:0003008:3863 | Подземный этаж №3 | 23,2          | 1 м/место 369               | 369                                | 1 823 000                                           | 1 494 262,30                            |
| 20    | 77:06:0003008:3868 | Подземный этаж №3 | 27,9          | 1 м/место 374               | 374                                | 2 146 000                                           | 1 759 016,39                            |
| 21    | 77:06:0003008:3870 | Подземный этаж №3 | 14,8          | 1 м/место 376               | 376                                | 1 225 000                                           | 1 004 098,36                            |
| 22    | 77:06:0003008:3871 | Подземный этаж №3 | 16,1          | 1 м/место 377               | 377                                | 1 319 000                                           | 1 081 147,54                            |
| 23    | 77:06:0003008:3872 | Подземный этаж №3 | 19,0          | 1 м/место 378               | 378                                | 1 528 000                                           | 1 252 459,02                            |
| 24    | 77:06:0003008:3873 | Подземный этаж №3 | 16,6          | 1 м/место 379               | 379                                | 1 356 000                                           | 1 111 475,41                            |
| 25    | 77:06:0003008:3876 | Подземный этаж №3 | 21,0          | 1 м/место 382               | 382                                | 1 669 000                                           | 1 368 032,79                            |
| 26    | 77:06:0003008:3877 | Подземный этаж №3 | 24,7          | 1 м/место 383               | 383                                | 1 927 000                                           | 1 579 508,20                            |

<sup>5</sup> п.п. 8 п. 3 ФСО IV

| № п/п | Кадастровый номер  | Этаж              | Площадь кв.м. | Инвентарный номер помещения | № машино-места на техническом плане | Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС и округления | Рыночная стоимость, руб., без учета НДС |
|-------|--------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 27    | 77:06:0003008:3879 | Подземный этаж №3 | 14,7          | I м/место 385               | 385                                 | 1 217 000                                           | 997 540,98                              |
| 28    | 77:06:0003008:3880 | Подземный этаж №3 | 17,8          | I м/место 386               | 386                                 | 1 442 000                                           | 1 181 967,21                            |
| 29    | 77:06:0003008:3887 | Подземный этаж №3 | 19,1          | I м/место 393               | 393                                 | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 30    | 77:06:0003008:3888 | Подземный этаж №3 | 17,0          | I м/место 394               | 394                                 | 1 384 000                                           | 1 134 426,23                            |
| 31    | 77:06:0003008:3890 | Подземный этаж №3 | 15,7          | I м/место 396               | 396                                 | 1 290 000                                           | 1 057 377,05                            |
| 32    | 77:06:0003008:3891 | Подземный этаж №3 | 17,5          | I м/место 397               | 397                                 | 1 420 000                                           | 1 163 934,43                            |
| 33    | 77:06:0003008:3892 | Подземный этаж №3 | 24,0          | I м/место 398               | 398                                 | 1 879 000                                           | 1 540 163,93                            |
| 34    | 77:06:0003008:3893 | Подземный этаж №3 | 19,3          | I м/место 399               | 399                                 | 1 549 000                                           | 1 269 672,13                            |
| 35    | 77:06:0003008:3894 | Подземный этаж №3 | 16,8          | I м/место 400               | 400                                 | 1 370 000                                           | 1 122 950,82                            |
| 36    | 77:06:0003008:3895 | Подземный этаж №3 | 16,4          | I м/место 401               | 401                                 | 1 341 000                                           | 1 099 180,33                            |
| 37    | 77:06:0003008:3896 | Подземный этаж №3 | 19,5          | I м/место 402               | 402                                 | 1 563 000                                           | 1 281 147,54                            |
| 38    | 77:06:0003008:3897 | Подземный этаж №3 | 15,3          | I м/место 403               | 403                                 | 1 261 000                                           | 1 033 606,56                            |
| 39    | 77:06:0003008:3899 | Подземный этаж №3 | 15,6          | I м/место 405               | 405                                 | 1 283 000                                           | 1 051 639,34                            |
| 40    | 77:06:0003008:3900 | Подземный этаж №3 | 18,4          | I м/место 406               | 406                                 | 1 485 000                                           | 1 217 213,11                            |
| 41    | 77:06:0003008:3901 | Подземный этаж №3 | 13,9          | I м/место 407               | 407                                 | 1 159 000                                           | 950 000,00                              |
| 42    | 77:06:0003008:3902 | Подземный этаж №3 | 18,0          | I м/место 408               | 408                                 | 1 456 000                                           | 1 193 442,62                            |
| 43    | 77:06:0003008:3903 | Подземный этаж №3 | 18,1          | I м/место 409               | 409                                 | 1 463 000                                           | 1 199 180,33                            |
| 44    | 77:06:0003008:3904 | Подземный этаж №3 | 15,3          | I м/место 410               | 410                                 | 1 261 000                                           | 1 033 606,56                            |
| 45    | 77:06:0003008:3907 | Подземный этаж №3 | 17,8          | I м/место 413               | 413                                 | 1 442 000                                           | 1 181 967,21                            |
| 46    | 77:06:0003008:3908 | Подземный этаж №3 | 22,7          | I м/место 414               | 414                                 | 1 788 000                                           | 1 465 573,77                            |
| 47    | 77:06:0003008:3909 | Подземный этаж №3 | 17,4          | I м/место 415               | 415                                 | 1 413 000                                           | 1 158 196,72                            |
| 48    | 77:06:0003008:3923 | Подземный этаж №2 | 22,0          | II м/м 228                  | 228                                 | 1 739 000                                           | 1 425 409,84                            |
| 49    | 77:06:0003008:3937 | Подземный этаж №2 | 24,0          | II м/м 242                  | 242                                 | 1 879 000                                           | 1 540 163,93                            |
| 50    | 77:06:0003008:3967 | Подземный этаж №2 | 20,1          | II м/м 272                  | 272                                 | 1 606 000                                           | 1 316 393,44                            |
| 51    | 77:06:0003008:3970 | Подземный этаж №2 | 20,0          | II м/м 275                  | 275                                 | 1 599 000                                           | 1 310 655,74                            |
| 52    | 77:06:0003008:3988 | Подземный этаж №2 | 23,4          | II м/м 293                  | 293                                 | 1 837 000                                           | 1 505 737,70                            |
| 53    | 77:06:0003008:3989 | Подземный этаж №2 | 19,1          | II м/м 294                  | 294                                 | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 54    | 77:06:0003008:4002 | Подземный этаж №2 | 32,7          | II м/м 307                  | 307                                 | 2 470 000                                           | 2 024 590,16                            |
| 55    | 77:06:0003008:4014 | Подземный этаж №2 | 21,2          | III м/м 141                 | 141                                 | 1 683 000                                           | 1 379 508,20                            |
| 56    | 77:06:0003008:4015 | Подземный этаж №2 | 21,4          | III м/м 142                 | 142                                 | 1 697 000                                           | 1 390 983,61                            |
| 57    | 77:06:0003008:4022 | Подземный этаж №2 | 22,7          | III м/м 149                 | 149                                 | 1 788 000                                           | 1 465 573,77                            |
| 58    | 77:06:0003008:4026 | Подземный этаж №2 | 19,6          | III м/м 153                 | 153                                 | 1 570 000                                           | 1 286 885,25                            |
| 59    | 77:06:0003008:4027 | Подземный этаж №2 | 21,0          | III м/м 154                 | 154                                 | 1 669 000                                           | 1 368 032,79                            |
| 60    | 77:06:0003008:4039 | Подземный этаж №2 | 28,2          | III м/м 166                 | 166                                 | 2 167 000                                           | 1 776 229,51                            |
| 61    | 77:06:0003008:4044 | Подземный этаж №2 | 25,7          | III м/м 171                 | 171                                 | 1 996 000                                           | 1 636 065,57                            |
| 62    | 77:06:0003008:4046 | Подземный этаж №2 | 35,7          | III м/м 173                 | 173                                 | 2 670 000                                           | 2 188 524,59                            |
| 63    | 77:06:0003008:4047 | Подземный этаж №2 | 32,0          | III м/м 174                 | 174                                 | 2 423 000                                           | 1 986 065,57                            |
| 64    | 77:06:0003008:4049 | Подземный этаж №2 | 25,1          | III м/м 176                 | 176                                 | 1 955 000                                           | 1 602 459,02                            |
| 65    | 77:06:0003008:4054 | Подземный этаж №2 | 22,1          | III м/м 181                 | 181                                 | 1 746 000                                           | 1 431 147,54                            |
| 66    | 77:06:0003008:4055 | Подземный этаж №2 | 26,1          | III м/м 182                 | 182                                 | 2 023 000                                           | 1 658 196,72                            |
| 67    | 77:06:0003008:4067 | Подземный этаж №2 | 21,5          | III м/м 194                 | 194                                 | 1 704 000                                           | 1 396 721,31                            |

### 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования. При проведении оценки Объекта оценки и написании настоящего Отчета Оценщиком были использованы стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «**Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)**», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

- Федеральный стандарт оценки «**Виды стоимости (ФСО II)**», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

- Федеральный стандарт оценки «**Процесс оценки (ФСО III)**», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

- Федеральный стандарт оценки «**Задание на оценку (ФСО IV)**», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

- Федеральный стандарт оценки «**Подходы и методы оценки (ФСО V)**», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

- Федеральный стандарт оценки «**Отчет об оценке (ФСО VI)**», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

- Федеральный стандарт оценки «**Оценка недвижимости (ФСО № 7)**», утвержден Приказом №611 от 25.09.2014г.

**Обоснованием использования этих стандартов является их обязательность к применению** Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998 г., ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200, использование стандартов и правил СМАО **является обязательным** для оценщиков - членов СМАО.

ООО «Норматив» соблюдает требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работникам.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: отсутствуют.

На дату оценки ООО «Норматив» имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых - не приостановлено (см. Приложение).

#### **4. Иные не специальные и не существенные допущения и ограничения**

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах для оценки. Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением исключительных прав. Оцениваемое исключительное право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объектов. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку и состояние имущества. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

3. Вся информация, полученная Оценщиком, проанализирована, и оценщик считает, что вся информация является достоверной. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.

4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчеты иначе, чем это предусмотрено Договором и заданием на оценку. От Оценщика не требуется появляться или свидетельствовать в суде по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.

5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и на справедливую стоимость объектов.

6. Отчеты являются содержащим подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональным суждением Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости Объектов оценки, которая указана в Отчете.

7. В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, 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 и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка рыночной стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) (ред. от 26.08.2015), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

8. Все расчеты производятся Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчетах, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

9. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

а) Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.

б) Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

с) Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

д) Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.

е) Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.

ф) Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчеты иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

10. Оценка проводится исходя из предположения, что объект на дату оценки не обременен какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).

11. Оценка проводится без учета коммунальных расходов.

12. Договора заключается на срок 1 год, Оценщики не обладают данными об условиях возможной пролонгации договора аренды заключённого на основании отчета об оценке и предполагается автоматическая пролонгация.

13. В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона N 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой этот объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Анализ этого определения позволяет сделать вывод о том, что под рыночной стоимостью законодателем понимается **единственная цена**, являющаяся максимально возможной для данного типа имущества, сложившаяся в конкретный временной момент на конкретном рынке. Таким образом, если мы говорим, что рыночная стоимость является максимально возможной ценой для совершения сделки, то это априори означает, что эта сумма будет включать все возможные расходы и платежи, которые возникают у сторон сделки при ее заключении.

Другими словами, если организация является плательщиком НДС, то для нее итоговая стоимость будет трактоваться как с учетом НДС. Оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС.

## 5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

### 5.1. Сведения о Заказчике оценки

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик оценки | Департамент финансов города Москвы (ГБУ «Жилищник района Ломоносовский» л/с 2698142000931051)<br>ИНН/КПП 7736669273 / 773601001<br>р/с 03224643450000007300<br>в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО Г.МОСКВЕ г. Москва<br>к/с 40102810545370000003<br>БИК 004525988<br>ОГРН 5137746236799<br>КБК 98100000000131131022 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 5.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Исполнитель оценки (полное наименование и организационно-правовая форма)              | Общество с ограниченной ответственностью «Норматив»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)                                 | 1097746105478                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Дата присвоения ОГРН                                                                  | от 27.02.2009 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Реквизиты Исполнителя                                                                 | Юридический адрес: 115419 г. Москва, 2-й Рошинский пр-д, д.8с5, пом. IX<br>ИНН/КПП 7727685367/7725001001.<br>Р/с 40702810038060054243 в ПАО Сбербанк, г. Москва; ОКПО 60470396; БИК: 044525225, к/с 3096810400000000225                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наименование страховой компании, реквизиты полиса и сумма страхования ответственности | СПАО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-584-087401/25. Период страхования (срок действия договора страхования): с 15 июня 2025 года по 14 июня 2026 года. Сумма страхования 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.                                                                                                                                                                                                          |
| Соответствие юридического лица требованиям законодательства Российской Федерации      | ООО «Норматив» соблюдает требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 27 июля 1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работникам.<br>На дату оценки имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых - не приостановлено.           |
| Сведения о независимости юридического лица                                            | Настоящим ООО «Норматив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Норматив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

### 5.3. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ф.И.О.                                    | Кеда Алексей Иванович                                                                                                                                                                                                                               |
| Местонахождение оценщика                  | 115419 г. Москва, 2-й Рошинский пр-д, д.8с5, пом. IX                                                                                                                                                                                                |
| Контактная информация                     | Почтовый адрес: 115419 г. Москва, 2-й Рошинский пр-д, д.8с5, пом. IX<br>Адрес электронной почты: info@nocenka.ru                                                                                                                                    |
| Стаж в оценочной деятельности             | более 20-ти лет                                                                                                                                                                                                                                     |
| Образование в области оценки              | Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова Диплом ИП № 438934 от 31 мая 2002 г., рег. № 1262-2Д |
| Сведения о членстве в СРО                 | Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный №001 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2007 г.)                                                          |
| Регистрационный номер в реестре оценщиков | № 2076 от 07.03.2008 года                                                                                                                                                                                                                           |
| Реквизиты договора оценщика с             | №3 от 04.12.2020 г. Договор с ООО «Норматив»                                                                                                                                                                                                        |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>юридическим лицом</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Наименование страховой компании</b>                | Страховое акционерное общество «Ингосстрах»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Реквизиты договора страхования ответственности</b> | Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-584-045823/26 от 04.03.2026 г. Период страхования (срок действия договора страхования) с 25 марта 2026 года по 24 марта 2027 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Сумма страхования гражданской ответственности</b>  | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Наличие квалификационного аттестата</b>            | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» 040288-1 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 27.06.2024г. №356<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» 047118-2 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 14.03.2025 г. №395                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Сведения о независимости оценщика</b>              | Настоящим оценщик Кеда Алексей Иванович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.<br>Оценщик Кеда Алексей Иванович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.<br>Оценщик Кеда Алексей Иванович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.<br>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

#### 5.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах

Для составления настоящего отчета об оценке никакие сторонние организации, специалисты и оценщики не привлекались.

## 6. Термины и определения

**Оценочная деятельность** – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Отчет об оценке** объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

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

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

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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

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

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Затратами на замещение объекта** оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

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

**Корректировка (поправка)** – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Объектом - аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Элементы сравнения** (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Право собственности** - означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст.209), осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Право требования** - это форма сделки, в результате которой одна сторона передает другой стороне право требовать исполнения своих обязательств у третьей стороны. Применительно к вопросам приобретения квартир в новостройках, эта сделка чаще всего используется в отношении обязательств, возникших ранее на основании договоров участия в долевом строительстве. Уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве основывается на нормах Гражданского кодекса РФ (ст.ст.382-390).

**Право оперативного управления** – это право, которое получает учреждение или казенное предприятие, чтобы иметь возможность распоряжаться государственным или муниципальным имуществом (ст. 296, 299, гл. 19 ГК РФ). Право оперативного управления имуществом – это ограниченное вещное право. Если речь идет о недвижимости, оно подлежит регистрации в Росреестре (п. 2 ст. 8.1, п. 1 ст. 131 ГК РФ).

## 7. Описание объекта оценки

В соответствии с п. I.1 ФСО №II процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

### Перечень использованных документов

Заказчиком были предоставлены копии документов на объект оценки, достаточные для определения его качественных и количественных характеристик (см. CD-диск в дополнении к настоящему отчету):

- Выписка из ЕГРН на 67 машино-мест.

Перечень других документов и данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения, приведен в разделе «Список литературы».

Характеристики объектов оценки представлены в следующих таблицах:

**Таблица 1. Характеристика местоположения объектов оценки**

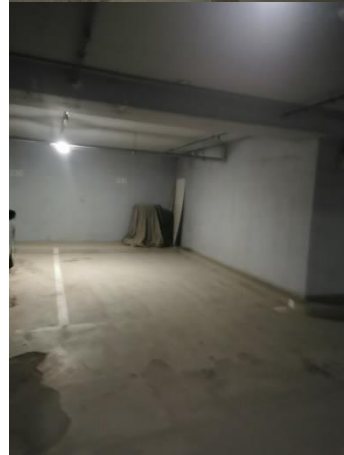
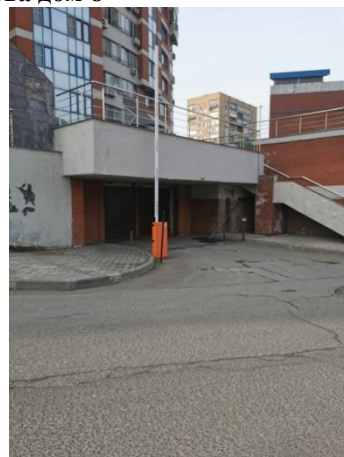
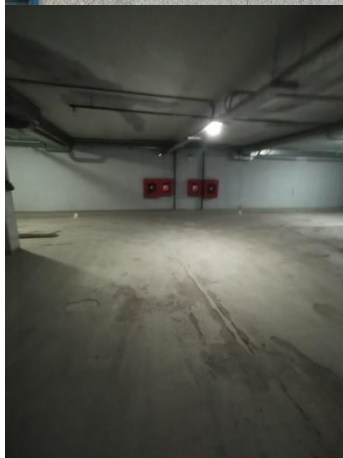
| Показатель                                                                               | Описание или характеристика показателя                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Город                                                                                    | Москва, ЮЗАО                                                                             |
| Местоположение в городе                                                                  | Район Ломоносовский                                                                      |
| Преобладающая застройка микрорайона                                                      | Жилые здания высотной этажности, административные здания                                 |
| Транспортная доступность (субъективная оценка)                                           | Хорошая                                                                                  |
| Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)                            | Хорошая (автобусы, маршрутные такси, метро)                                              |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | Магазины, аптеки, школы и другие предприятия различных спектров услуг                    |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)                 | Микрорайон с развивающейся инфраструктурой                                               |
| Экологическая обстановка района                                                          | Приемлемая                                                                               |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона                                          | Нет, влияние объектов негативного воздействия оценивается на 1 баллов из 10 <sup>6</sup> |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)                                   | Хорошее                                                                                  |
| Дополнительная существенная информация                                                   | -                                                                                        |

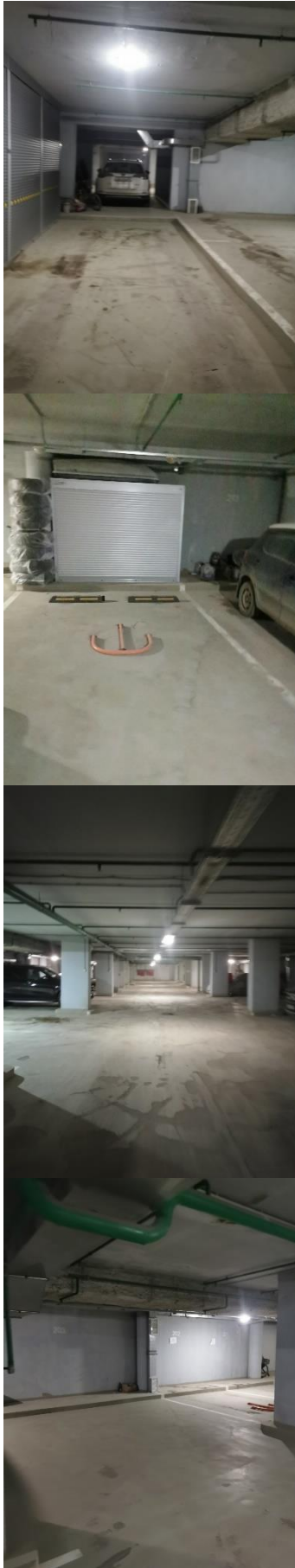
**Таблица 2. Краткая характеристика объектов оценки по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова дом 8**

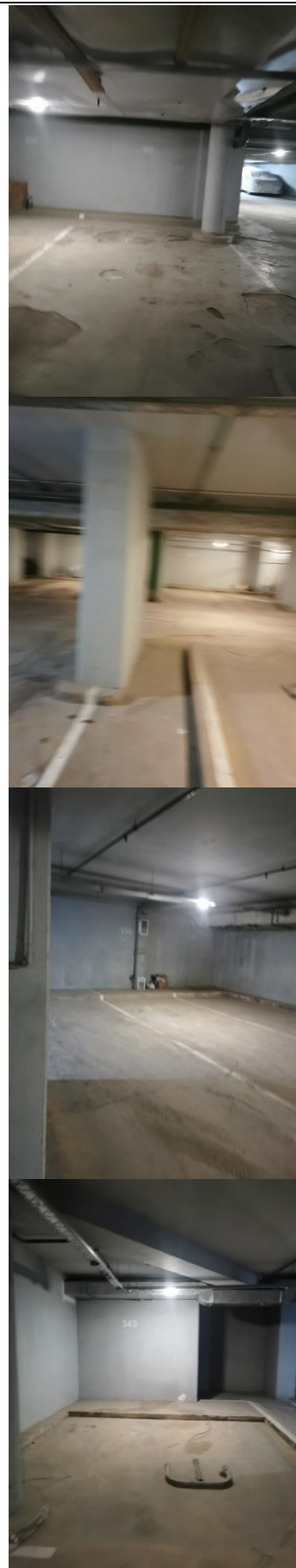
| Показатель                  | Описание или характеристика показателя               |
|-----------------------------|------------------------------------------------------|
| Адреса                      | г. Москва, ул. Архитектора Власова дом 8             |
| Тип объектов                | Встроенные помещения                                 |
| Назначение                  | Хранение автотранспортного средства                  |
| Текущее использование       | Хранение автотранспортного средства                  |
| Площадь, кв. м.             | От 13,9 кв.м до 35,7 кв.м, средняя площадь 20,6 кв.м |
| Этажи расположения и кол-во | Подземный этаж №2, 3 – 67 м/м                        |
| Внутренняя отделка объекта  | Рабочее                                              |
| Особенности парковки        | Подземная                                            |

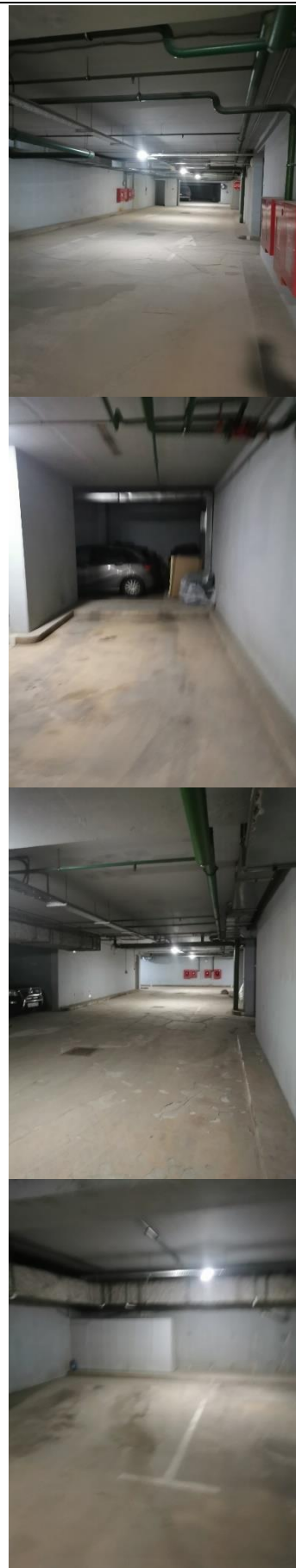
<sup>6</sup> Экологическая карта г. Москвы: <https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>.

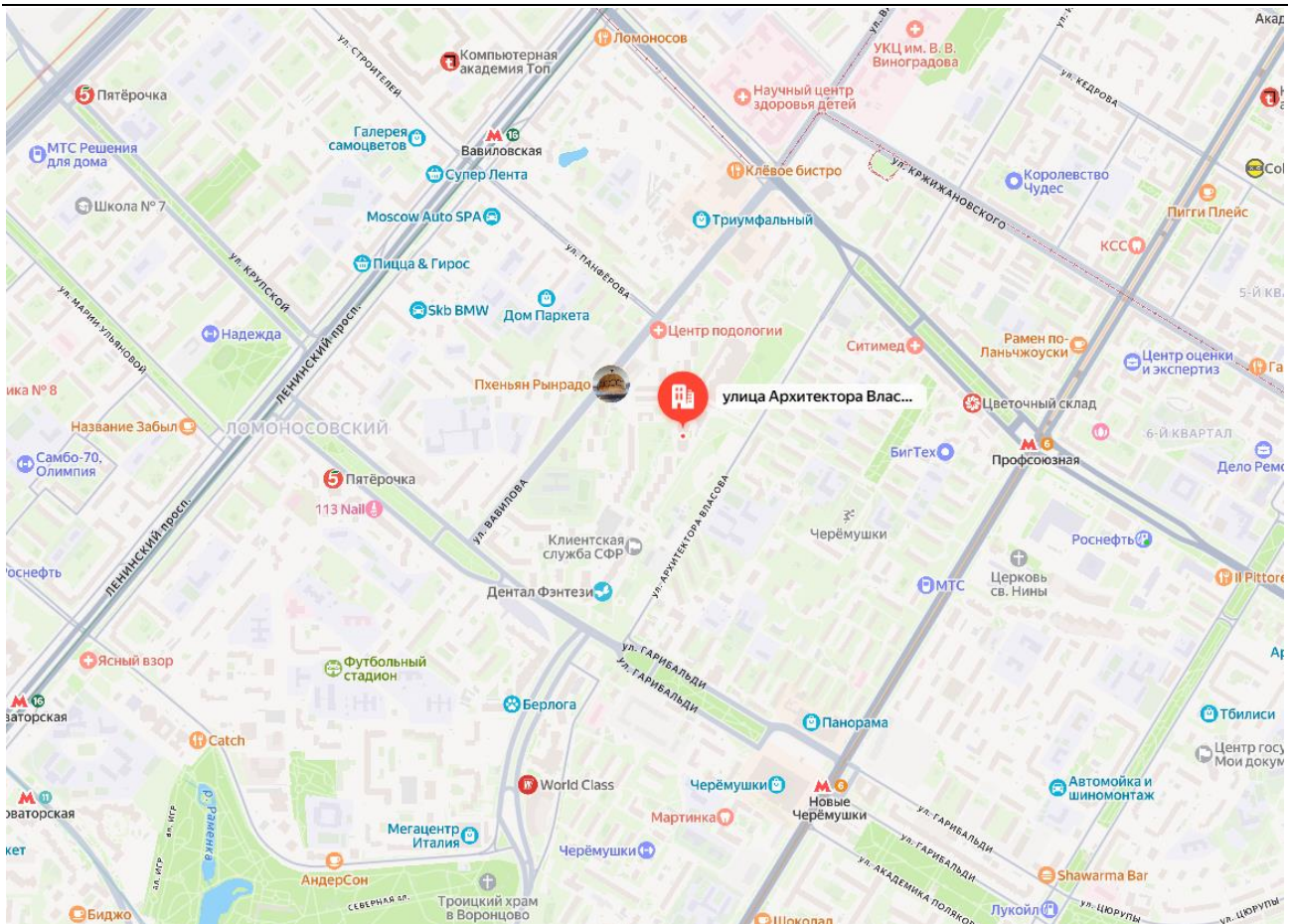
**Таблица 3. Фотоматериалы объектов**  
**г. Москва, ул. Архитектора Власова дом 8**











**Расположение на карте объекта по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова дом 8**

## **8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.

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

Юридическая правомочность (соответствие правовым требованиям и ограничениям) – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая эффективность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Экономическая эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Машиноместа расположены в отдельно стоящих зданиях – гаражных комплексах, и относятся к нежилому фонду, вариант использования объектов в качестве машиноместа определяет вариант их наилучшего и наиболее эффективного использования.

## 9. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость

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

#### 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.

| №  |                                                                                                         | 25/24  |       | 24/23        | 23/22        | 22/21        |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|--------------|--------------|--------------|
|    |                                                                                                         | 2025   | +/- % | +/- %<br>г/г | +/- %<br>г/г | +/- %<br>г/г |
| 1. | Валовой внутренний продукт, трлн. руб.                                                                  | 213,52 | +1,0  | +4,9         | +4,1         | -1,2         |
| 2. | Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.                                                               | 42,6   | -2,3  | +8,4         | +9,8         | +6,7         |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым) |        | +7,4  | +8,2         | +6,1         | -1,0         |

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

| №    |                                                                                          | Янв-фев<br>2026 | Янв-фев<br>26/25 | 25/24 | 24/23        | 23/22        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-------|--------------|--------------|
|      |                                                                                          |                 | +/- %            | +/- % | +/- %<br>г/г | +/- %<br>г/г |
| 4.   | Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс               |                 | -2,8             | +0,9  | +4,8         | +5,7         |
| 5.5. | Промышленное производство, индекс                                                        |                 | -0,8             | +0,8  | +4,6         | +4,3         |
| 6.6. | Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.                                                 | 0,35            | +0,7             | +4,9  | -3,2         | +0,2         |
| 7.7. | Строительство всего, трлн. руб.                                                          | 1,7             | -14,9            | +2,5  | +2,1         | +9,0         |
| 8.8. | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.                                  |                 |                  | +3,0  |              |              |
| 9.   | - жилых помещений, млн. кв.м.                                                            | 14,8            | -26,7            | +1,6  | +0,7         | +7,5         |
| 10.  | - нежилых помещений, млн. кв.м.                                                          |                 |                  | +7,8  | Нет данных   | Нет данных   |
| 11.  | - промышленных, млн. кв.м.                                                               |                 |                  | +3,0  | Нет данных   | Нет данных   |
| 12.  | - сельскохозяйственных, млн. кв.м.                                                       |                 |                  | +7,0  | Нет данных   | Нет данных   |
| 13.  | - коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.                                      |                 |                  | +34,3 | Нет данных   | Нет данных   |
| 14.  | - учебных, млн. кв.м.                                                                    |                 |                  | -25,0 | Нет данных   | Нет данных   |
| 15.  | здравоохранения, млн. кв.м.                                                              |                 |                  | -12,5 | Нет данных   | Нет данных   |
| 16.  | Грузооборот транспорта, млрд. т-км.                                                      | 890,7           | -3,7             | -0,7  | +0,4         | -0,6         |
| 17.  | Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.                            | 74,0            | +1,8             | -0,6  | +6,3         | +12,8        |
| 18.  | Оборот розничной торговли, трлн. руб.                                                    | 9,6             | +0,5             | +2,6  | +7,2         | +6,4         |
| 19.  | Оборот общественного питания, трлн. руб.                                                 | 0,75            | +10,9            | +8,7  | +9,0         | +13,9        |
| 20.  | Объем платных услуг населению, трлн. руб.                                                | 3,5             | +2,7             | +2,7  | +3,3         | +6,9         |
| 21.  | Инфляция, %                                                                              |                 |                  |       |              |              |
| 22.  | - промышленная                                                                           |                 | -5,1             | +1,9  | +12,1        | +4,0         |
| 23.  | - потребительская                                                                        |                 | +6,0             | +8,7  | +9,5         | +5,9         |
| 24.  | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл) |                 | +8,6             | +6,5  | +8,5         | +0,6         |

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

|     |                                          | янв  | Янв<br>26/25г,<br>% | 25/24г.,<br>% | 24/23г.,<br>% | 23/22г.,<br>% |
|-----|------------------------------------------|------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| 25. | Задолженность по кредитам физических лиц | 36,3 | +4,3                | -1,0          | +5,4          | +23,4         |

|     |                                                                                                                                                 |        |               |                |       |       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|----------------|-------|-------|
|     | на 01.02.2026, млрд.руб.                                                                                                                        |        |               |                |       |       |
| 26. | - в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.                                                                                          | 21,1   | +10,4         | +7,1           | +6,6  | +30,1 |
| 27. | (из них просроченная задолженность, трлн.руб.)                                                                                                  | 0,2    | в 2,0<br>раза | в 2,1<br>раза  | +47,2 |       |
| 28. | Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.2026, трлн.руб..                                                                        | 149,5  | +14,9         | +16,9          | +17,6 | +23,9 |
| 29. | (из них просроченная задолженность)                                                                                                             | 0,353  | +3,5          | +39,3          | -7,8  | -1,1  |
| 30. | Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США                                                                                                          |        |               |                |       |       |
| 31. | - экспорт                                                                                                                                       | 27,2   | -8,6          | +3,2           | -14,2 |       |
| 32. | - импорт                                                                                                                                        | 19,5   | -9,5          | +6,6           | -10,6 |       |
| 33. | Международные резервы России (ЗВР), на 27.03.2026г., млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)                                      | 755,4  | +17,0         | +25,6          | +2,0  | -1,7  |
| 34. | Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб. | -0,682 | -5,4          | в 1,75<br>раза |       |       |
| 35. | Государственный внешний долг, на 01.03.2026г., млрд. долл. США                                                                                  | 61,8   | +12,3         | +7,5           | -2,3  | 0.0   |

|     |                                                     |            |            |            |            |
|-----|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|     | Другие показатели                                   | 06.04.2026 | 01.01.2026 | 01.01.2025 | 01.01.2020 |
| 36. | Ключевая ставка ЦБР с 23.03.26г., %                 | 15,0       | 16,0       | 21,0       | 6,25       |
| 37. | Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи | 78,73      | 77,45      | 85,75      | 61,91      |
| 38. | Нефть Brent (Urals / Brent $\approx$ 0,87-0,90)     | 111,52     | 61,96      | 87,0       | 68,36      |

### 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 зависимой от поставок импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности мировой экономики, внешнеторгового оборота, рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Западного дефицит ресурсов, финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Западного 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 предприятий и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост (ВВП, сельскохозяйственного производства, пассажирооборота, торговли, услуг населению и общественного питания) на фоне снижения производственных отраслей экономики (выпуска товаров и услуг, промышленного производства и строительства), при снижении грузооборота и оборота внешней торговли, при длительном большом росте корпоративных и частных долгов и просроченной задолженности организаций. В итоге видим дефицит госбюджета, рост государственного внешнего долга, отрицательные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к удорожанию коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, по-

вышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов.

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

В поддержку социальной 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 значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

#### **Тенденции на рынке недвижимости**

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 роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

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. Теперь, когда цены стабилизировались, замедлился первичный рынок с его высокими ценами и высокими ставками кредитования, на вторичном рынке наблюдается стабилизация спроса.

Рынок коммерческой недвижимости умеренно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается рост

рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильно низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно низкоактивным 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). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

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, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

### **Перспективы рынка недвижимости**

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

### **Источники:**

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2026.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.04.2026 года.

## 9.2. Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть 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.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

### 1. Земельные участки

В соответствии с ЗК 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.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

### 2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

### 3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

### 4. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

### 5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

*Вывод: Объекты оценки относятся к промышленной недвижимости – паркинги, гаражи.*

## 9.3. Обзор рынка машиномест г. Москва<sup>7</sup>

Рынок машиномест в Москве окончательно перестал быть вспомогательным сегментом недвижимости. К 2026 году машиноместа стали самостоятельным активом со своим спросом, логикой ценообразования и инвестиционными сценариями. Их покупают не «в нагрузку» к квартире, а как отдельный объект - для личного пользования, сдачи в аренду или сохранения капитала.

Исторически машиноместа в Москве долгое время недооценивались. В старом жилом фонде парковка воспринималась как неструктурированный ресурс - двор, стихийная стоянка, улица. Ситуация принципиально изменилась за последние годы по трём ключевым причинам: рост плотности застройки, сокращение уличных парковок и переход новых жилых комплексов на подземные и многоуровневые паркинги. К 2026 году машиноместо - это дефицитный актив в ряде районов, объект с прогнозируемым спросом и элемент комфорта, за который готовы платить.

Рынок машиномест условно делится на несколько сегментов.

1. Жилые комплексы бизнес и премиум-класса: Здесь машиноместа - часть обязательной инфраструктуры. Спрос формируется за счёт собственников квартир, арендаторов и инвесторов, покупающих место отдельно. Важный момент: количество машиномест почти всегда ниже количества квартир, особенно в проектах внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) и в Центральном административном округе (ЦАО).

2. Массовые новостройки: В комфорт-классе ситуация сложнее. Часто застройщики экономят на количестве мест, продают машиноместа не всем желающим или выводят их в продажу позже. Это создаёт отложенный спрос, который проявляется через 1–3 года после заселения жилого комплекса.

В условиях изменчивой экономической ситуации и поиска стабильных источников дохода, машиноместа уверенно занимают нишу привлекательного инвестиционного актива. Они становятся разумной альтернативой традиционным банковским депозитам, предлагая более

<sup>7</sup> <https://richestatebusiness.ru/realestateblog/5ij64dj511-mashinomesta-v-moskve-transformatsii-rin>;  
<https://realty.ria.ru/20260220/mashino-mesta-2074671090.html>

высокую доходность при сопоставимом уровне риска. В отличие от малогабаритных квартир, которые часто требуют значительных вложений и имеют более сложную модель управления, машиноместа отличаются низким порогом входа и понятной, прозрачной схемой получения прибыли. Кроме того, они представляют собой менее рискованную инвестицию по сравнению с волатильными высокорисковыми активами.

Ценообразование на машиноместа в Москве в 2026 году далеко от унифицированного подхода. Вместо усредненных рыночных показателей, стоимость определяется целым комплексом факторов, присущих конкретному объекту. На первый план выходят: класс жилого комплекса, к которому относится парковочное место, его местоположение в районе и степень транспортной доступности. Немаловажным фактором является дефицит парковочных мест в данной локации, а также сам формат паркинга – подземный, находящийся под круглосуточной охраной или автоматизированный, что напрямую влияет на привлекательность и, соответственно, цену. Важно понимать, что рост стоимости машиномест не является повсеместным явлением по всей Москве. Он наблюдается преимущественно там, где предложение ограничено, существует стабильный спрос со стороны платежеспособного населения, и отсутствует возможность быстрого создания альтернативных парковочных решений.

Ожидается, что спрос на машиноместа сохранится и после 2026 года, чему способствует ряд фундаментальных причин. Во-первых, городская политика Москвы неизбежно ведет к сокращению уличных парковок, ужесточению контроля и ликвидации бесплатных зон. Это вынуждает автовладельцев искать альтернативные, более комфортные и безопасные места для своих автомобилей. Во-вторых, несмотря на активное развитие общественного транспорта, личный автомобиль остается неотъемлемой частью жизни для многих москвичей, и количество автомобилей продолжает расти. В-третьих, новые стандарты жилья предполагают наличие паркинга как базового элемента комфорта, что повышает привлекательность квартир в домах, где предусмотрены парковочные места. И, наконец, ключевым фактором выступает ограниченность ресурса: машино-место невозможно «достроить» в уже возведенном здании, что делает его невозобновляемым активом.

Машино-места на первичном рынке жилья "старой" Москвы подорожали в среднем на 15-18% в зависимости от типа парковочного места, рассказали РИА Недвижимость в "Циане".

По данным сервиса, стандартные машино-места (площадью от 12 до 20 квадратных метров) в подземных паркингах новостроек в старых границах Москвы в среднем стали дороже за год на 18% - примерно до 4,1 миллиона рублей по состоянию на февраль, в наземных - на 15%, до 3,9 миллиона рублей. В Новой Москве парковки показали рост за год на 10% - до 2 миллионов рублей.

Рост цен на 10-18% укладывается в общую индексацию расценок на первичном рынке с поправкой на худшие показатели по спросу. На фоне высоких ипотечных ставок и индексации цен многие покупатели квартир не могли позволить себе приобрести еще и место для хранения авто. Продажи парковок в 2025 году сократились относительно 2024-го на 27% - до 17,1 тысячи.

Ценообразование парковок зависит от ряда факторов, включая соотношение числа квартир и машино-мест, а также уровень цен в самом объекте. Средняя стоимость машино-места в пределах МКАД в жилых комплексах комфорт-класса составила 3,3 миллиона рублей, бизнес-класса - 3,7 миллиона рублей, в сегменте премиум - 6,7 миллиона рублей.

Оказывает влияние и ситуация с парковкой в той или иной локации. Если ценник на квартиры, как правило, растет по мере приближения к центру города, то в случае с парковочными местами стоимость завязана на плотности застройки и остроте дефицита парковок, которые зачастую выше на окраинах.

Также парковки покупают для последующей сдачи в аренду с учетом доходности в 5-8% и выше при минимальных затратах на содержание машино-мест. Долю инвестделок оценивается в 10-15%.

По данным "Циана", по доле предложения в настоящее время лидируют Коммунарка (32%, более 4 тысяч лотов), Даниловский (10%, 1,3 тысячи объектов), Троицк (8%, почти 1 тысяча), а также Бирюлево Восточное (5%) и Хорошево-Мневники (3%).

При этом районами с наибольшей средней стоимостью машино-мест, по подсчетам "Диана", являются Замоскворечье (почти 8,8 миллиона рублей), Пресненский (7,8 миллиона), Раменки (6,8 миллиона), а также Марфино (4,9 миллиона) и Даниловский (4,6 миллиона). А самые доступные локации - Щербинка (1,5 миллиона рублей), Внуково (1,6 миллиона), Троицк (1,8 миллиона), Филимонковский (почти 2 миллиона) и Коммунарка (2,6 миллиона рублей).

**9.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Объекты оценки относятся к промышленной недвижимости – паркинги, гаражи.

В ходе анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений о продаже машиномест, в районе расположения объекта оценки.

**Таблица 4. Предложения о продаже машиномест в подземных паркингах**

| Параметры сравнения                            | Аналог № 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Аналог № 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Аналог № 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Аналог № 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Аналог № 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/314270809/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&amp;context=4.KRuCqqpJ58M.cwcESz1mpMs9SGFAFhiQG5XrZptNYqskj6LUSTUQfr-AZOFejshGX3lFnF2HZrMdpmMyhLM9B5jFB1QRyc">https://www.cian.ru/sale/commercial/314270809/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&amp;context=4.KRuCqqpJ58M.cwcESz1mpMs9SGFAFhiQG5XrZptNYqskj6LUSTUQfr-AZOFejshGX3lFnF2HZrMdpmMyhLM9B5jFB1QRyc</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/322722654/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&amp;context=4.umVv61leUdM.xrPnFX4lSA3DjuCT1_i7uAX1vKCv5gzLRGouzzKKCneTmpB-BAGLlufS8YjLnLJ5qVQ1TYFisW-eap4zk">https://www.cian.ru/sale/commercial/322722654/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&amp;context=4.umVv61leUdM.xrPnFX4lSA3DjuCT1_i7uAX1vKCv5gzLRGouzzKKCneTmpB-BAGLlufS8YjLnLJ5qVQ1TYFisW-eap4zk</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/328848215/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&amp;context=4.-7wDCuic6dL.Znb-cuufNmC56PivYaPYSCsSfewCbK9heiBnJiCGOrs2azvbLW_-m8BZbeexSavbXTytnuTJhAry147pMTI">https://www.cian.ru/sale/commercial/328848215/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&amp;context=4.-7wDCuic6dL.Znb-cuufNmC56PivYaPYSCsSfewCbK9heiBnJiCGOrs2azvbLW_-m8BZbeexSavbXTytnuTJhAry147pMTI</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/328891483/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&amp;context=4.8a7jL72F16s.9h2sPQDeT3JvsHg1xvUNGGoMFNGa582tVFo0yg8HiXkFOu_7xCxfPH0n2Wrp45tNw9vgmXHyUMgWTf2AyE">https://www.cian.ru/sale/commercial/328891483/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&amp;context=4.8a7jL72F16s.9h2sPQDeT3JvsHg1xvUNGGoMFNGa582tVFo0yg8HiXkFOu_7xCxfPH0n2Wrp45tNw9vgmXHyUMgWTf2AyE</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275883614/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&amp;context=4.OIRdChFD1jk.EQGxcEUgbGdA_1U7ksqR7w5QeCLP7wcXX-XTGAH5ZQNEEn1pvdO4Izdenpsn2S1SFUzznlFQoQG4wC-dqgM">https://www.cian.ru/sale/commercial/275883614/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&amp;context=4.OIRdChFD1jk.EQGxcEUgbGdA_1U7ksqR7w5QeCLP7wcXX-XTGAH5ZQNEEn1pvdO4Izdenpsn2S1SFUzznlFQoQG4wC-dqgM</a> |
| Дата размещения / обновления предложения       | Март 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Апрель 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Апрель 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Апрель 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Март 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Адрес объекта (место расположения)             | Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 8к1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Архитектора Власова, 17к2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 1к1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Близость к остановкам общественного транспорта | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Тип объекта                                    | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Доступ к объекту                               | На охраняемой территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | На охраняемой территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | На охраняемой территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | На охраняемой территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | На охраняемой территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Инженерное обеспечение                         | Эл-во, отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Эл-во, отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Эл-во, отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Эл-во, отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Эл-во, отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Состояние объекта                              | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Функциональное назначение                      | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Наличие дополнительных характеристик           | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Уровень отделки                                | Стандартная отделка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Стандартная отделка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Стандартная отделка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Стандартная отделка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Стандартная отделка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Площадь, кв. м                                 | 20,60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 22,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 33,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 21,70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 20,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Цена продажи, руб.                             | 1 700 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 970 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 350 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1 900 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Цена продажи, 1 кв.м., руб.                    | 82 524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 89 545                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 71 212                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 87 558                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 75 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

Объект оценки относится к промышленной недвижимости – паркинги, гаражи.

Проанализировав предложения в выборке объектов-аналогов, расположенных в районе расположения объекта оценки, оценщик пришел к следующим выводам:

- интервал цен предложений машиномест в подземных паркингах, аналогичных объектам находится между 71 212 руб./кв.м и 89 545 руб./кв.м., средняя цена предложения равна 81 168 руб./кв.м.

## **10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

### **10.1. Обзор подходов к оценке.**

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

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 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.

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

#### Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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.

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.

#### Затратный подход

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;

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.

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).

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.

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.

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.

## **10.2. Обоснование выбора подхода к оценке.**

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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.

*Оценщик сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям Российского законодательства в области оценки, для расчета объекта оценки будет применен сравнительный подход.*

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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 характеристикам объекту оценки.

Расчет по «типовым» сметам, СНиПам, сборникам УПВС или Ко-Инвест, (с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа, а в данном случае степени готовности здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры), приведет к большой погрешности при вычислениях, т.к. самое главное - не будут учтены такие «рыночные» факторы как: местоположение, престижность, преимущества этажа расположения, спрос и предложение.

*В соответствии со статьей 24 (ФСО №7) «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».*

*В связи с вышеизложенным Оценщик отказался от применения затратного подхода.*

**Доходный подход.** Для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода необходимо определить ежемесячную арендную плату и коэффициент капитализации. Несмотря на существующий в городе развитый рынок аренды нежилого фонда, он продолжает оставаться «серым». 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. *Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.*

*Вывод. Целью оценки является определение рыночной стоимости. Оценщик, располагает необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, который позволяет получить надежные и достоверные результаты, в связи с этим Оценщик счел возможным отказаться от затратного и доходного подхода.*

### 10.3. Расчет стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left( P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где **V** – стоимость объекта оценки;

**P<sub>i</sub>** – цена *i*-го аналога;

**ΔP<sub>ij</sub>** – корректирующая поправка цены *i*-го аналога на различие с объектом оценки по *j*-му ценообразующему фактору;

**w<sub>i</sub>** – весовой коэффициент *i*-го аналога;

**n** – количество объектов-аналогов;

**k** – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

- \* спрос и предложение. (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке спросу «Спрос», а продавцы - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);

- \* сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);

- \* замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

- \* внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;

2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;

3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;

5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Базовые элементы сравнения могут быть разбиты на подклассы, которые уточняют анализируемый фактор недвижимости.

### **Совместное использование методов количественного и качественного анализа**

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить каче-

ственный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
3. расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;
4. проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;
5. расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

Метод сравнения продаж применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме свежие и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости на рынке. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Ввиду достаточного, по мнению оценщика, количества предложений на продажу аналогичных объектов, оценщик для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовали метод сравнения продаж.

#### **10.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки прямым сравнением продаж.**

Анализ рынка недвижимости в рассматриваемом районе показал наличие достаточного количества качественной рыночной информации, поэтому для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

С целью подбора объектов-аналогов при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком было проведено исследование рынка машиномест, расположенных в месте оценки.

В результате исследований, учитывая принцип замещения, были обнаружены несколько публичных предложений продажи, которые сопоставимы по своим характеристикам с объектом оценки, из них были выбраны 3 наиболее сопоставимых аналога, которые имеют актуальные предложения.

Отбраковка предложений о продаже осуществлялась по следующим критериям:

- 1) Аналоги должны быть сопоставимы по основным ценообразующим параметрам.
- 2) Аналоги должны быть расположены в сопоставимых районах.
- 3) Коэффициент вариации скорректированных цен аналогов не должен превышать 10%. С точки зрения финансовой математики, чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 20%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник информации: <http://financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>.

Поскольку объекты, расположенные в одном здании, не имеют существенных различий кроме площади, оценщик взял в расчет среднюю по всем машиноместам в каждом здании.

Объекты-аналоги и расчет указаны далее по тексту отчета.

**Таблица 5. Объекты-аналоги для расчета стоимости объектов оценки**

| Параметры сравнения                            | Аналог № 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Аналог № 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Аналог № 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/314270809/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024e4808&amp;context=4.KRuCqppJ58M.cwcESz1mpMs9SGFAFhiQG5XrZptNYqskj6LUSTUQfr-AZOFejshGX3IFnF2HZrMdpMyhLM9B5jFB1QRyc">https://www.cian.ru/sale/commercial/314270809/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024e4808&amp;context=4.KRuCqppJ58M.cwcESz1mpMs9SGFAFhiQG5XrZptNYqskj6LUSTUQfr-AZOFejshGX3IFnF2HZrMdpMyhLM9B5jFB1QRyc</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/328848215/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024e4808&amp;context=4.-7wDCuic6dl.Znb-cuufNmC56PivYaPYSCsSfcwCbK9heiBnJiCGOrs2azvbLW-m8BZbeexSavbXTytnuTJhAryT47pMTI">https://www.cian.ru/sale/commercial/328848215/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024e4808&amp;context=4.-7wDCuic6dl.Znb-cuufNmC56PivYaPYSCsSfcwCbK9heiBnJiCGOrs2azvbLW-m8BZbeexSavbXTytnuTJhAryT47pMTI</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/328891483/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024e4808&amp;context=4.8a7jL72F16s.9h2sPQDeT3JvsHg1xvUNGGoMFNga582tVfo0yg8HiXkFOu-7xCxfxPH0n2Wrp45tNw9vgmXHvUMgWTf2AyE">https://www.cian.ru/sale/commercial/328891483/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024e4808&amp;context=4.8a7jL72F16s.9h2sPQDeT3JvsHg1xvUNGGoMFNga582tVfo0yg8HiXkFOu-7xCxfxPH0n2Wrp45tNw9vgmXHvUMgWTf2AyE</a> |
| Дата размещения / обновления предложения       | Март 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Апрель 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Апрель 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Адрес объекта (место расположения)             | Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Архитектора Власова, 17к2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 1к1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Близость к остановкам общественного транспорта | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Тип объекта                                    | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Доступ к объекту                               | На охраняемой территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | На охраняемой территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | На охраняемой территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Инженерное обеспечение                         | Эл-во, отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Эл-во, отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Эл-во, отопление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Состояние объекта                              | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Функциональное назначение                      | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Машиноместо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Наличие дополнительных характеристик           | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Уровень отделки                                | Стандартная отделка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Стандартная отделка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Стандартная отделка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Площадь, кв. м                                 | 20,60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 33,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 21,70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Цена продажи, руб.                             | 1 700 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2 350 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1 900 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Цена продажи, 1 кв.м., руб.                    | 82 524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 71 212                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 87 558                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Таблица 6. Расчет стоимости единицы площади объектов оценки по адресу:  
г. Москва, ул. Архитектора Власова дом 8**

| Параметры сравнения                                                | Объект оценки       | Аналог № 1          | Аналог № 2          | Аналог № 3          |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Площадь, кв. м                                                     | 16,30               | 20,6                | 33                  | 21,7                |
| Цена продажи, руб.                                                 | -                   | 1 700 000           | 2 350 000           | 1 900 000           |
| Цена продажи, 1 кв.м., руб.                                        |                     | 82 524              | 71 212              | 87 558              |
| <b>1. Уторговывание</b>                                            | Цена предложения    | Цена предложения    | Цена предложения    | Цена предложения    |
| Корректировка, %                                                   |                     | -4,00%              | -4,00%              | -4,00%              |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                |                     | 79 223              | 68 364              | 84 055              |
| <b>2. Корректировка на передаваемые права</b>                      | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка, %                                                   |                     | 0,00%               | 0,00%               | 0,00%               |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                |                     | 79 223              | 68 364              | 84 055              |
| <b>3. Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов</b> | Рыночные            | Рыночные            | Рыночные            | Рыночные            |
| Корректировка, %                                                   | -                   | 0,00%               | 0,00%               | 0,00%               |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                | -                   | 79 223              | 68 364              | 84 055              |
| <b>4. Корректировка на условия сделки</b>                          | Типичные            | Типичные            | Типичные            | Типичные            |
| Корректировка, %                                                   | -                   | 0,00%               | 0,00%               | 0,00%               |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                | -                   | 79 223              | 68 364              | 84 055              |
| <b>5. Корректировка на время оферты</b>                            | 23.04.2026          | Март 2026           | Апрель 2026         | Апрель 2026         |
| Корректировка, %                                                   | -                   | 0,00%               | 0,00%               | 0,00%               |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                | -                   | 79 223              | 68 364              | 84 055              |

| Параметры сравнения                                                       | Объект оценки                                                                                                | Аналог № 1                                                        | Аналог № 2                                                        | Аналог № 3                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>6. Корректировка на местоположение</b>                                 | РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, дом 8, машино-место 317 | Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 8       | Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Архитектора Власова, 17к2        | Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 1к1         |
| Корректировка, %                                                          | -                                                                                                            | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                       | -                                                                                                            | 79 223                                                            | 68 364                                                            | 84 055                                                            |
| <b>7. Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта</b> | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта                                            | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта | В непосредственной близости от остановок общественного транспорта |
| Корректировка, %                                                          | -                                                                                                            | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                       | -                                                                                                            | 79 223                                                            | 68 364                                                            | 84 055                                                            |
| <b>8. Корректировка на тип парковки</b>                                   | Машиноместо                                                                                                  | Машиноместо                                                       | Машиноместо                                                       | Машиноместо                                                       |
| Корректировка, %                                                          | -                                                                                                            | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                       | -                                                                                                            | 79 223                                                            | 68 364                                                            | 84 055                                                            |
| <b>9. Корректировка на доступ к объекту</b>                               | На охраняемой территории                                                                                     | На охраняемой территории                                          | На охраняемой территории                                          | На охраняемой территории                                          |
| Корректировка, %                                                          |                                                                                                              | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                       |                                                                                                              | 79 223                                                            | 68 364                                                            | 84 055                                                            |
| <b>10. Корректировка на инженерное обеспечение</b>                        | Эл-во, отопление                                                                                             | Эл-во, отопление                                                  | Эл-во, отопление                                                  | Эл-во, отопление                                                  |
| Корректировка, %                                                          | -                                                                                                            | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                       | -                                                                                                            | 79 223                                                            | 68 364                                                            | 84 055                                                            |
| <b>11. Корректировка на состояние</b>                                     | Хорошее                                                                                                      | Хорошее                                                           | Хорошее                                                           | Хорошее                                                           |
| Корректировка, %                                                          | -                                                                                                            | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                       | -                                                                                                            | 79 223                                                            | 68 364                                                            | 84 055                                                            |
| <b>12. Корректировка на функциональное назначение</b>                     | Машиноместо                                                                                                  | Машиноместо                                                       | Машиноместо                                                       | Машиноместо                                                       |
| Корректировка, %                                                          | -                                                                                                            | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                       | -                                                                                                            | 79 223                                                            | 68 364                                                            | 84 055                                                            |
| <b>13. Корректировка на уровень отделки</b>                               | Стандартная отделка                                                                                          | Стандартная отделка                                               | Стандартная отделка                                               | Стандартная отделка                                               |
| Корректировка, %                                                          | -                                                                                                            | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                       | -                                                                                                            | 79 223                                                            | 68 364                                                            | 84 055                                                            |
| <b>14. Корректировка на площадь</b>                                       | 16,30                                                                                                        | 20,60                                                             | 33,00                                                             | 21,70                                                             |
| Корректировка, %                                                          |                                                                                                              | 2,73%                                                             | 8,45%                                                             | 3,35%                                                             |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                       |                                                                                                              | 81 385                                                            | 74 140                                                            | 86 867                                                            |
| <b>15. Дополнительные характеристики</b>                                  | Нет                                                                                                          | Нет                                                               | Нет                                                               | Нет                                                               |
| Корректировка, %                                                          |                                                                                                              | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             | 0,00%                                                             |
| Скорректированная цена 1 кв.м, руб.                                       |                                                                                                              | 81 385                                                            | 74 140                                                            | 86 867                                                            |
| Среднее значение цены 1 кв.м, руб.                                        | 80 797,55                                                                                                    |                                                                   |                                                                   |                                                                   |
| Среднеквадратическое отклонение                                           | 6 383,97                                                                                                     |                                                                   |                                                                   |                                                                   |
| Коэффициент вариации                                                      | 7,90%                                                                                                        |                                                                   |                                                                   |                                                                   |
| Общая валовая коррекция по объекту (k) (скорректированная                 | -                                                                                                            | 6,73%                                                             | 12,45%                                                            | 7,35%                                                             |

| Параметры сравнения                                            | Объект оценки    | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------|------------|------------|
| цена / исходная цена - 1)                                      |                  |            |            |            |
| Обратное значение (1/k)                                        | -                | 14,86      | 8,03       | 13,61      |
| Валовая коррекция по всем объектам (S1/k)                      | -                | 36,51      | 36,51      | 36,51      |
| Весовой коэффициент (1/k)/(S1/k)                               | -                | 40,71%     | 22,00%     | 37,29%     |
| Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент | -                | 33 129     | 16 313     | 32 394     |
| <b>Рыночная стоимость 1 кв. м, (взвешенное значение), руб.</b> | 81 835           | -          |            |            |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>                        | <b>1 334 000</b> |            |            |            |

*Определение весовых коэффициентов*

$$K_b = \frac{1 - \left( \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[ 1 - \left( \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

где:  $K_b$  – весовой коэффициент;

$K_i$  – значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

$ABC(K_i)$  – абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

*Расчет коэффициента вариации*

Коэффициент вариации на практике используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Если данный показатель не превышает 0,333, или 33,3%, вариация признака считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина – нетипичной, поэтому ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности. Нижним пределом коэффициента вариации считается ноль, верхнего предела не существует. Однако вместе с увеличением вариации признака увеличивается и его значения.

$V = \sigma / X_{ср}$ , где

$\sigma$  - среднее квадратическое отклонение,

$X_{ср}$  – средняя арифметическая вариационного ряда.

Коэффициент вариации для скорректированных стоимостей объектов-аналогов машиномест равен: 7,90%, что говорит об однородности совокупности.

### **Обоснование вносимых корректировок**

Корректирующие поправки, применяемые к аналогам, рассчитываются по усредненным характеристикам и соответственно сами в себе уже содержат некоторую погрешность. Описанные ниже поправки не учитывают конкретные особенности используемого аналога, а основаны на формулах и средних значениях снижения цен из-за различных факторов. Все корректировки были проанализированы на актуальность и соответствие с местным рынком недвижимости, указанные корректировки соответствуют сложившимся местным зависимостям цен от рассмотренных ниже факторов.

Корректировка на несоответствии цены предложения и цены сделки.

На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых на портале «СтатРиэлт», величина скидки на торг для машиномест составляет в среднем 4,0%. (Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki>)

kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2026-goda).

| № | Объекты недвижимости                                      | Налог (цена) | Варшав (цена) | Средняя стоимость кв.м. | По данным 7 |          |          |
|---|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------|-------------------------|-------------|----------|----------|
|   |                                                           |              |               |                         | А группа    | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м       | 0,94         | 0,97          | 0,95                    | 0,95        | 0,95     | 0,94     |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м      | 0,93         | 0,96          | 0,95                    | 0,96        | 0,95     | 0,94     |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м   | 0,89         | 0,96          | 0,94                    | 0,95        | 0,94     | 0,93     |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м   | 0,85         | 0,97          | 0,92                    | 0,93        | 0,92     | 0,90     |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м      | 0,94         | 0,97          | 0,96                    | 0,96        | 0,96     | 0,95     |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более | 0,92         | 0,97          | 0,95                    | 0,95        | 0,95     | 0,94     |
| 7 | Парковочное место, машино-место                           | 0,93         | 0,98          | 0,96                    | 0,95        | 0,96     | 0,95     |

### Передаваемые права.

Объем передаваемых прав на объект недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковый состав прав, поэтому корректировка на передаваемые права не проводится.

### Условия финансирования.

Условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки предполагаются одинаковыми и в корректировке не нуждаются.

### Условия продажи (чистота сделки).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

### Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Корректировка не проводится.

### Местоположение

Местоположение объекта оценки (расстояние от транспортных магистралей, экологические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка. Все объекты - аналоги, как и объект оценки, находятся в одном районе или прилегающих районах. Имеют сопоставимую транспортную доступность наземным общественным и легковым автомобильным транспортом. Корректировка не проводится.

### Расстояние от остановок общественного транспорта

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

### Тип недвижимости

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в подземных паркингах, корректировка не требуется.

### Доступ к объекту

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на охраняемой территории, корректировка не требуется.

### Коммуникации

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

### Корректировка на техническое состояние

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

### Корректировка на функциональное назначение

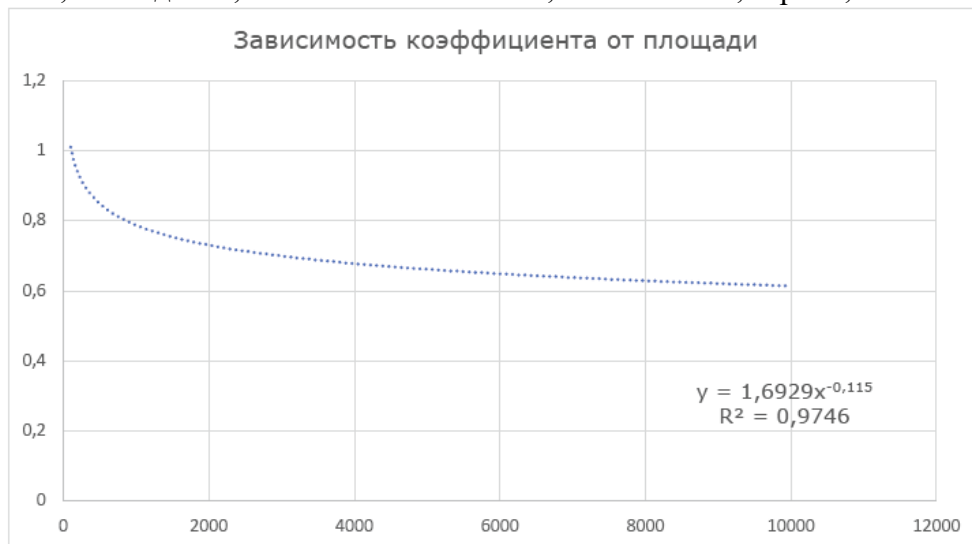
Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на внутреннюю отделку

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Общая площадь

Размер общей площади влияет на стоимость недвижимости. В большинстве случаев при увеличении площади объекта стоимость кв. м уменьшается, и наоборот. Величина корректировки на общую площадь принята по данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 9-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2026 г., стр. 71, п. 4.



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

**Таблица 7. Расчет корректировки на величину общей площади**

| Элементы сравнения           | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги |       |       |
|------------------------------|----------|--------------------|-----------------|-------|-------|
|                              |          |                    | 1               | 2     | 3     |
| Общая площадь объекта оценки | кв. м.   | 16,30              | 20,60           | 33,00 | 21,70 |
| Корректировка                | %        |                    | 2,73%           | 8,45% | 3,35% |

Корректировка на дополнительные характеристики

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Оцениваемые машиноместа отличаются только по одному параметру – площади. Таким образом, приняв в качестве базовой стоимости – стоимость кв.м. определенной для машиноместа 317 рассчитывается рыночная стоимость всех машиномест с корректировкой на их площадь.

**Таблица 7. Расчет стоимости машиномест с применением корректировки на площадь**

| № п/п | Кадастровый номер  | Площадь кв.м | Инвентарный номер помещения | № машиноместа на техническом плане | Базовая стоимость за 1 кв.м, руб. | Корректировка на площадь | Стоимость за 1 кв.м, руб. |
|-------|--------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 1     | 77:06:0003008:3811 | 16,3         | I м/место 317               | 317                                | 81 835                            | 1,000                    | 81 835                    |
| 2     | 77:06:0003008:3814 | 15,9         | I м/место 320               | 320                                | 81 835                            | 1,003                    | 82 069                    |
| 3     | 77:06:0003008:3815 | 15,6         | I м/место 321               | 321                                | 81 835                            | 1,005                    | 82 249                    |
| 4     | 77:06:0003008:3826 | 17,1         | I м/место 332               | 332                                | 81 835                            | 0,995                    | 81 385                    |
| 5     | 77:06:0003008:3825 | 25,5         | I м/место 331               | 331                                | 81 835                            | 0,950                    | 77 730                    |
| 6     | 77:06:0003008:3830 | 21,2         | I м/место 336               | 336                                | 81 835                            | 0,970                    | 79 398                    |
| 7     | 77:06:0003008:3832 | 18,8         | I м/место 338               | 338                                | 81 835                            | 0,984                    | 80 503                    |
| 8     | 77:06:0003008:3833 | 17,0         | I м/место 339               | 339                                | 81 835                            | 0,995                    | 81 440                    |
| 9     | 77:06:0003008:3834 | 18,8         | I м/место 340               | 340                                | 81 835                            | 0,984                    | 80 503                    |
| 10    | 77:06:0003008:3837 | 19,5         | I м/место 343               | 343                                | 81 835                            | 0,980                    | 80 165                    |
| 11    | 77:06:0003008:3841 | 20,2         | I м/место 347               | 347                                | 81 835                            | 0,976                    | 79 841                    |
| 12    | 77:06:0003008:3842 | 26,3         | I м/место 348               | 348                                | 81 835                            | 0,946                    | 77 454                    |
| 13    | 77:06:0003008:3845 | 22,2         | I м/место 351               | 351                                | 81 835                            | 0,965                    | 78 979                    |
| 14    | 77:06:0003008:3850 | 19,1         | I м/место 356               | 356                                | 81 835                            | 0,982                    | 80 357                    |
| 15    | 77:06:0003008:3851 | 19,1         | I м/место 357               | 357                                | 81 835                            | 0,982                    | 80 357                    |

| № п/п | Кадастровый номер  | Площадь кв.м | Инвентарный номер помещения | № машино-места на техническом плане | Базовая стоимость за 1 кв.м, руб. | Корректировка на площадь | Стоимость за 1 кв.м, руб. |
|-------|--------------------|--------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 16    | 77:06:0003008:3852 | 27,1         | I м/место 358               | 358                                 | 81 835                            | 0,943                    | 77 188                    |
| 17    | 77:06:0003008:3858 | 23,5         | I м/место 364               | 364                                 | 81 835                            | 0,959                    | 78 464                    |
| 18    | 77:06:0003008:3860 | 19,3         | I м/место 366               | 366                                 | 81 835                            | 0,981                    | 80 260                    |
| 19    | 77:06:0003008:3863 | 23,2         | I м/место 369               | 369                                 | 81 835                            | 0,960                    | 78 580                    |
| 20    | 77:06:0003008:3868 | 27,9         | I м/место 374               | 374                                 | 81 835                            | 0,940                    | 76 930                    |
| 21    | 77:06:0003008:3870 | 14,8         | I м/место 376               | 376                                 | 81 835                            | 1,011                    | 82 749                    |
| 22    | 77:06:0003008:3871 | 16,1         | I м/место 377               | 377                                 | 81 835                            | 1,001                    | 81 951                    |
| 23    | 77:06:0003008:3872 | 19,0         | I м/место 378               | 378                                 | 81 835                            | 0,983                    | 80 405                    |
| 24    | 77:06:0003008:3873 | 16,6         | I м/место 379               | 379                                 | 81 835                            | 0,998                    | 81 664                    |
| 25    | 77:06:0003008:3876 | 21,0         | I м/место 382               | 382                                 | 81 835                            | 0,971                    | 79 485                    |
| 26    | 77:06:0003008:3877 | 24,7         | I м/место 383               | 383                                 | 81 835                            | 0,953                    | 78 015                    |
| 27    | 77:06:0003008:3879 | 14,7         | I м/место 385               | 385                                 | 81 835                            | 1,012                    | 82 813                    |
| 28    | 77:06:0003008:3880 | 17,8         | I м/место 386               | 386                                 | 81 835                            | 0,990                    | 81 011                    |
| 29    | 77:06:0003008:3887 | 19,1         | I м/место 393               | 393                                 | 81 835                            | 0,982                    | 80 357                    |
| 30    | 77:06:0003008:3888 | 17,0         | I м/место 394               | 394                                 | 81 835                            | 0,995                    | 81 440                    |
| 31    | 77:06:0003008:3890 | 15,7         | I м/место 396               | 396                                 | 81 835                            | 1,004                    | 82 189                    |
| 32    | 77:06:0003008:3891 | 17,5         | I м/место 397               | 397                                 | 81 835                            | 0,992                    | 81 169                    |
| 33    | 77:06:0003008:3892 | 24,0         | I м/место 398               | 398                                 | 81 835                            | 0,956                    | 78 274                    |
| 34    | 77:06:0003008:3893 | 19,3         | I м/место 399               | 399                                 | 81 835                            | 0,981                    | 80 260                    |
| 35    | 77:06:0003008:3894 | 16,8         | I м/место 400               | 400                                 | 81 835                            | 0,997                    | 81 551                    |
| 36    | 77:06:0003008:3895 | 16,4         | I м/место 401               | 401                                 | 81 835                            | 0,999                    | 81 777                    |
| 37    | 77:06:0003008:3896 | 19,5         | I м/место 402               | 402                                 | 81 835                            | 0,980                    | 80 165                    |
| 38    | 77:06:0003008:3897 | 15,3         | I м/место 403               | 403                                 | 81 835                            | 1,007                    | 82 433                    |
| 39    | 77:06:0003008:3899 | 15,6         | I м/место 405               | 405                                 | 81 835                            | 1,005                    | 82 249                    |
| 40    | 77:06:0003008:3900 | 18,4         | I м/место 406               | 406                                 | 81 835                            | 0,986                    | 80 702                    |
| 41    | 77:06:0003008:3901 | 13,9         | I м/место 407               | 407                                 | 81 835                            | 1,018                    | 83 348                    |
| 42    | 77:06:0003008:3902 | 18,0         | I м/место 408               | 408                                 | 81 835                            | 0,989                    | 80 907                    |
| 43    | 77:06:0003008:3903 | 18,1         | I м/место 409               | 409                                 | 81 835                            | 0,988                    | 80 855                    |
| 44    | 77:06:0003008:3904 | 15,3         | I м/место 410               | 410                                 | 81 835                            | 1,007                    | 82 433                    |
| 45    | 77:06:0003008:3907 | 17,8         | I м/место 413               | 413                                 | 81 835                            | 0,990                    | 81 011                    |
| 46    | 77:06:0003008:3908 | 22,7         | I м/место 414               | 414                                 | 81 835                            | 0,963                    | 78 777                    |
| 47    | 77:06:0003008:3909 | 17,4         | I м/место 415               | 415                                 | 81 835                            | 0,993                    | 81 223                    |
| 48    | 77:06:0003008:3923 | 22,0         | II м/м 228                  | 228                                 | 81 835                            | 0,966                    | 79 061                    |
| 49    | 77:06:0003008:3937 | 24,0         | II м/м 242                  | 242                                 | 81 835                            | 0,956                    | 78 274                    |
| 50    | 77:06:0003008:3967 | 20,1         | II м/м 272                  | 272                                 | 81 835                            | 0,976                    | 79 886                    |
| 51    | 77:06:0003008:3970 | 20,0         | II м/м 275                  | 275                                 | 81 835                            | 0,977                    | 79 932                    |
| 52    | 77:06:0003008:3988 | 23,4         | II м/м 293                  | 293                                 | 81 835                            | 0,959                    | 78 502                    |
| 53    | 77:06:0003008:3989 | 19,1         | II м/м 294                  | 294                                 | 81 835                            | 0,982                    | 80 357                    |
| 54    | 77:06:0003008:4002 | 32,7         | II м/м 307                  | 307                                 | 81 835                            | 0,923                    | 75 538                    |
| 55    | 77:06:0003008:4014 | 21,2         | III м/м 141                 | 141                                 | 81 835                            | 0,970                    | 79 398                    |
| 56    | 77:06:0003008:4015 | 21,4         | III м/м 142                 | 142                                 | 81 835                            | 0,969                    | 79 313                    |
| 57    | 77:06:0003008:4022 | 22,7         | III м/м 149                 | 149                                 | 81 835                            | 0,963                    | 78 777                    |
| 58    | 77:06:0003008:4026 | 19,6         | III м/м 153                 | 153                                 | 81 835                            | 0,979                    | 80 118                    |
| 59    | 77:06:0003008:4027 | 21,0         | III м/м 154                 | 154                                 | 81 835                            | 0,971                    | 79 485                    |
| 60    | 77:06:0003008:4039 | 28,2         | III м/м 166                 | 166                                 | 81 835                            | 0,939                    | 76 836                    |
| 61    | 77:06:0003008:4044 | 25,7         | III м/м 171                 | 171                                 | 81 835                            | 0,949                    | 77 660                    |
| 62    | 77:06:0003008:4046 | 35,7         | III м/м 173                 | 173                                 | 81 835                            | 0,914                    | 74 780                    |
| 63    | 77:06:0003008:4047 | 32,0         | III м/м 174                 | 174                                 | 81 835                            | 0,925                    | 75 727                    |
| 64    | 77:06:0003008:4049 | 25,1         | III м/м 176                 | 176                                 | 81 835                            | 0,952                    | 77 871                    |
| 65    | 77:06:0003008:4054 | 22,1         | III м/м 181                 | 181                                 | 81 835                            | 0,966                    | 79 020                    |
| 66    | 77:06:0003008:4055 | 26,1         | III м/м 182                 | 182                                 | 81 835                            | 0,947                    | 77 522                    |
| 67    | 77:06:0003008:4067 | 21,5         | III м/м 194                 | 194                                 | 81 835                            | 0,969                    | 79 270                    |

Таблица 8. Итоговая стоимость объектов оценки

| № п/п | Кадастровый номер  | Этаж              | Площадь кв.м. | Инвентарный номер помещения | № машино-места на техническом плане | Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС и округления | Рыночная стоимость, руб., без учета НДС |
|-------|--------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1     | 77:06:0003008:3811 | Подземный этаж №3 | 16,3          | I м/место 317               | 317                                 | 1 334 000                                           | 1 093 442,62                            |
| 2     | 77:06:0003008:3814 | Подземный этаж №3 | 15,9          | I м/место 320               | 320                                 | 1 305 000                                           | 1 069 672,13                            |
| 3     | 77:06:0003008:3815 | Подземный этаж №3 | 15,6          | I м/место 321               | 321                                 | 1 283 000                                           | 1 051 639,34                            |
| 4     | 77:06:0003008:3826 | Подземный этаж №3 | 17,1          | I м/место 332               | 332                                 | 1 392 000                                           | 1 140 983,61                            |
| 5     | 77:06:0003008:3825 | Подземный этаж №3 | 25,5          | I м/место 331               | 331                                 | 1 982 000                                           | 1 624 590,16                            |
| 6     | 77:06:0003008:3830 | Подземный этаж №3 | 21,2          | I м/место 336               | 336                                 | 1 683 000                                           | 1 379 508,20                            |

| № п/п | Кадастровый номер  | Этаж              | Площадь кв.м. | Инвентарный номер помещения | № машино-места на техническом плане | Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС и округления | Рыночная стоимость, руб., без учета НДС |
|-------|--------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 7     | 77:06:0003008:3832 | Подземный этаж №3 | 18,8          | I м/место 338               | 338                                 | 1 513 000                                           | 1 240 163,93                            |
| 8     | 77:06:0003008:3833 | Подземный этаж №3 | 17,0          | I м/место 339               | 339                                 | 1 384 000                                           | 1 134 426,23                            |
| 9     | 77:06:0003008:3834 | Подземный этаж №3 | 18,8          | I м/место 340               | 340                                 | 1 513 000                                           | 1 240 163,93                            |
| 10    | 77:06:0003008:3837 | Подземный этаж №3 | 19,5          | I м/место 343               | 343                                 | 1 563 000                                           | 1 281 147,54                            |
| 11    | 77:06:0003008:3841 | Подземный этаж №3 | 20,2          | I м/место 347               | 347                                 | 1 613 000                                           | 1 322 131,15                            |
| 12    | 77:06:0003008:3842 | Подземный этаж №3 | 26,3          | I м/место 348               | 348                                 | 2 037 000                                           | 1 669 672,13                            |
| 13    | 77:06:0003008:3845 | Подземный этаж №3 | 22,2          | I м/место 351               | 351                                 | 1 753 000                                           | 1 436 885,25                            |
| 14    | 77:06:0003008:3850 | Подземный этаж №3 | 19,1          | I м/место 356               | 356                                 | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 15    | 77:06:0003008:3851 | Подземный этаж №3 | 19,1          | I м/место 357               | 357                                 | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 16    | 77:06:0003008:3852 | Подземный этаж №3 | 27,1          | I м/место 358               | 358                                 | 2 092 000                                           | 1 714 754,10                            |
| 17    | 77:06:0003008:3858 | Подземный этаж №3 | 23,5          | I м/место 364               | 364                                 | 1 844 000                                           | 1 511 475,41                            |
| 18    | 77:06:0003008:3860 | Подземный этаж №3 | 19,3          | I м/место 366               | 366                                 | 1 549 000                                           | 1 269 672,13                            |
| 19    | 77:06:0003008:3863 | Подземный этаж №3 | 23,2          | I м/место 369               | 369                                 | 1 823 000                                           | 1 494 262,30                            |
| 20    | 77:06:0003008:3868 | Подземный этаж №3 | 27,9          | I м/место 374               | 374                                 | 2 146 000                                           | 1 759 016,39                            |
| 21    | 77:06:0003008:3870 | Подземный этаж №3 | 14,8          | I м/место 376               | 376                                 | 1 225 000                                           | 1 004 098,36                            |
| 22    | 77:06:0003008:3871 | Подземный этаж №3 | 16,1          | I м/место 377               | 377                                 | 1 319 000                                           | 1 081 147,54                            |
| 23    | 77:06:0003008:3872 | Подземный этаж №3 | 19,0          | I м/место 378               | 378                                 | 1 528 000                                           | 1 252 459,02                            |
| 24    | 77:06:0003008:3873 | Подземный этаж №3 | 16,6          | I м/место 379               | 379                                 | 1 356 000                                           | 1 111 475,41                            |
| 25    | 77:06:0003008:3876 | Подземный этаж №3 | 21,0          | I м/место 382               | 382                                 | 1 669 000                                           | 1 368 032,79                            |
| 26    | 77:06:0003008:3877 | Подземный этаж №3 | 24,7          | I м/место 383               | 383                                 | 1 927 000                                           | 1 579 508,20                            |
| 27    | 77:06:0003008:3879 | Подземный этаж №3 | 14,7          | I м/место 385               | 385                                 | 1 217 000                                           | 997 540,98                              |
| 28    | 77:06:0003008:3880 | Подземный этаж №3 | 17,8          | I м/место 386               | 386                                 | 1 442 000                                           | 1 181 967,21                            |
| 29    | 77:06:0003008:3887 | Подземный этаж №3 | 19,1          | I м/место 393               | 393                                 | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 30    | 77:06:0003008:3888 | Подземный этаж №3 | 17,0          | I м/место 394               | 394                                 | 1 384 000                                           | 1 134 426,23                            |
| 31    | 77:06:0003008:3890 | Подземный этаж №3 | 15,7          | I м/место 396               | 396                                 | 1 290 000                                           | 1 057 377,05                            |
| 32    | 77:06:0003008:3891 | Подземный этаж №3 | 17,5          | I м/место 397               | 397                                 | 1 420 000                                           | 1 163 934,43                            |
| 33    | 77:06:0003008:3892 | Подземный этаж №3 | 24,0          | I м/место 398               | 398                                 | 1 879 000                                           | 1 540 163,93                            |
| 34    | 77:06:0003008:3893 | Подземный этаж №3 | 19,3          | I м/место 399               | 399                                 | 1 549 000                                           | 1 269 672,13                            |
| 35    | 77:06:0003008:3894 | Подземный этаж №3 | 16,8          | I м/место 400               | 400                                 | 1 370 000                                           | 1 122 950,82                            |
| 36    | 77:06:0003008:3895 | Подземный этаж №3 | 16,4          | I м/место 401               | 401                                 | 1 341 000                                           | 1 099 180,33                            |
| 37    | 77:06:0003008:3896 | Подземный этаж №3 | 19,5          | I м/место 402               | 402                                 | 1 563 000                                           | 1 281 147,54                            |
| 38    | 77:06:0003008:3897 | Подземный этаж №3 | 15,3          | I м/место 403               | 403                                 | 1 261 000                                           | 1 033 606,56                            |
| 39    | 77:06:0003008:3899 | Подземный этаж №3 | 15,6          | I м/место 405               | 405                                 | 1 283 000                                           | 1 051 639,34                            |
| 40    | 77:06:0003008:3900 | Подземный этаж №3 | 18,4          | I м/место 406               | 406                                 | 1 485 000                                           | 1 217 213,11                            |
| 41    | 77:06:0003008:3901 | Подземный этаж №3 | 13,9          | I м/место 407               | 407                                 | 1 159 000                                           | 950 000,00                              |
| 42    | 77:06:0003008:3902 | Подземный этаж №3 | 18,0          | I м/место 408               | 408                                 | 1 456 000                                           | 1 193 442,62                            |
| 43    | 77:06:0003008:3903 | Подземный этаж №3 | 18,1          | I м/место 409               | 409                                 | 1 463 000                                           | 1 199 180,33                            |
| 44    | 77:06:0003008:3904 | Подземный этаж №3 | 15,3          | I м/место 410               | 410                                 | 1 261 000                                           | 1 033 606,56                            |
| 45    | 77:06:0003008:3907 | Подземный этаж №3 | 17,8          | I м/место 413               | 413                                 | 1 442 000                                           | 1 181 967,21                            |
| 46    | 77:06:0003008:3908 | Подземный этаж №3 | 22,7          | I м/место 414               | 414                                 | 1 788 000                                           | 1 465 573,77                            |
| 47    | 77:06:0003008:3909 | Подземный этаж №3 | 17,4          | I м/место 415               | 415                                 | 1 413 000                                           | 1 158 196,72                            |
| 48    | 77:06:0003008:3923 | Подземный этаж №2 | 22,0          | II м/м 228                  | 228                                 | 1 739 000                                           | 1 425 409,84                            |
| 49    | 77:06:0003008:3937 | Подземный этаж №2 | 24,0          | II м/м 242                  | 242                                 | 1 879 000                                           | 1 540 163,93                            |
| 50    | 77:06:0003008:3967 | Подземный этаж №2 | 20,1          | II м/м 272                  | 272                                 | 1 606 000                                           | 1 316 393,44                            |
| 51    | 77:06:0003008:3970 | Подземный этаж №2 | 20,0          | II м/м 275                  | 275                                 | 1 599 000                                           | 1 310 655,74                            |
| 52    | 77:06:0003008:3988 | Подземный этаж №2 | 23,4          | II м/м 293                  | 293                                 | 1 837 000                                           | 1 505 737,70                            |
| 53    | 77:06:0003008:3989 | Подземный этаж №2 | 19,1          | II м/м 294                  | 294                                 | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 54    | 77:06:0003008:4002 | Подземный этаж №2 | 32,7          | II м/м 307                  | 307                                 | 2 470 000                                           | 2 024 590,16                            |
| 55    | 77:06:0003008:4014 | Подземный этаж №2 | 21,2          | III м/м 141                 | 141                                 | 1 683 000                                           | 1 379 508,20                            |
| 56    | 77:06:0003008:4015 | Подземный этаж №2 | 21,4          | III м/м 142                 | 142                                 | 1 697 000                                           | 1 390 983,61                            |
| 57    | 77:06:0003008:4022 | Подземный этаж №2 | 22,7          | III м/м 149                 | 149                                 | 1 788 000                                           | 1 465 573,77                            |
| 58    | 77:06:0003008:4026 | Подземный этаж №2 | 19,6          | III м/м 153                 | 153                                 | 1 570 000                                           | 1 286 885,25                            |
| 59    | 77:06:0003008:4027 | Подземный этаж №2 | 21,0          | III м/м 154                 | 154                                 | 1 669 000                                           | 1 368 032,79                            |
| 60    | 77:06:0003008:4039 | Подземный этаж №2 | 28,2          | III м/м 166                 | 166                                 | 2 167 000                                           | 1 776 229,51                            |
| 61    | 77:06:0003008:4044 | Подземный этаж №2 | 25,7          | III м/м 171                 | 171                                 | 1 996 000                                           | 1 636 065,57                            |
| 62    | 77:06:0003008:4046 | Подземный этаж №2 | 35,7          | III м/м 173                 | 173                                 | 2 670 000                                           | 2 188 524,59                            |
| 63    | 77:06:0003008:4047 | Подземный этаж №2 | 32,0          | III м/м 174                 | 174                                 | 2 423 000                                           | 1 986 065,57                            |
| 64    | 77:06:0003008:4049 | Подземный этаж №2 | 25,1          | III м/м 176                 | 176                                 | 1 955 000                                           | 1 602 459,02                            |
| 65    | 77:06:0003008:4054 | Подземный этаж №2 | 22,1          | III м/м 181                 | 181                                 | 1 746 000                                           | 1 431 147,54                            |
| 66    | 77:06:0003008:4055 | Подземный этаж №2 | 26,1          | III м/м 182                 | 182                                 | 2 023 000                                           | 1 658 196,72                            |
| 67    | 77:06:0003008:4067 | Подземный этаж №2 | 21,5          | III м/м 194                 | 194                                 | 1 704 000                                           | 1 396 721,31                            |

## 11. Согласование результатов оценки и выводы.

ФСО №V В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Заключении необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного экспертом диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В рамках настоящего отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки **применялся только сравнительный подход**, от затратного и доходного подхода оценщик отказался, согласования не требуется.

**В данном отчете оценщик не привел свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, в соответствии с Заданием на оценку.**

## 12. Заключение

Оценщик ООО «Норматив» произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова дом 8, в количестве 67 машиномест, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Ломоносовский».

Характеристики оцениваемого имущества приведены в отчете № 107-26-М. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 23 апреля 2026 г. составляет:

| № п/п | Кадастровый номер  | Этаж              | Площадь кв.м. | Инвентарный номер помещения | № машиноместа на техническом плане | Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС и округления | Рыночная стоимость, руб., без учета НДС |
|-------|--------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1     | 77:06:0003008:3811 | Подземный этаж №3 | 16,3          | И м/место 317               | 317                                | 1 334 000                                           | 1 093 442,62                            |
| 2     | 77:06:0003008:3814 | Подземный этаж №3 | 15,9          | И м/место 320               | 320                                | 1 305 000                                           | 1 069 672,13                            |
| 3     | 77:06:0003008:3815 | Подземный этаж №3 | 15,6          | И м/место 321               | 321                                | 1 283 000                                           | 1 051 639,34                            |
| 4     | 77:06:0003008:3826 | Подземный этаж №3 | 17,1          | И м/место 332               | 332                                | 1 392 000                                           | 1 140 983,61                            |
| 5     | 77:06:0003008:3825 | Подземный этаж №3 | 25,5          | И м/место 331               | 331                                | 1 982 000                                           | 1 624 590,16                            |
| 6     | 77:06:0003008:3830 | Подземный этаж №3 | 21,2          | И м/место 336               | 336                                | 1 683 000                                           | 1 379 508,20                            |
| 7     | 77:06:0003008:3832 | Подземный этаж №3 | 18,8          | И м/место 338               | 338                                | 1 513 000                                           | 1 240 163,93                            |
| 8     | 77:06:0003008:3833 | Подземный этаж №3 | 17,0          | И м/место 339               | 339                                | 1 384 000                                           | 1 134 426,23                            |
| 9     | 77:06:0003008:3834 | Подземный этаж №3 | 18,8          | И м/место 340               | 340                                | 1 513 000                                           | 1 240 163,93                            |
| 10    | 77:06:0003008:3837 | Подземный этаж №3 | 19,5          | И м/место 343               | 343                                | 1 563 000                                           | 1 281 147,54                            |
| 11    | 77:06:0003008:3841 | Подземный этаж №3 | 20,2          | И м/место 347               | 347                                | 1 613 000                                           | 1 322 131,15                            |
| 12    | 77:06:0003008:3842 | Подземный этаж №3 | 26,3          | И м/место 348               | 348                                | 2 037 000                                           | 1 669 672,13                            |
| 13    | 77:06:0003008:3845 | Подземный этаж №3 | 22,2          | И м/место 351               | 351                                | 1 753 000                                           | 1 436 885,25                            |
| 14    | 77:06:0003008:3850 | Подземный этаж №3 | 19,1          | И м/место 356               | 356                                | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 15    | 77:06:0003008:3851 | Подземный этаж №3 | 19,1          | И м/место 357               | 357                                | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 16    | 77:06:0003008:3852 | Подземный этаж №3 | 27,1          | И м/место 358               | 358                                | 2 092 000                                           | 1 714 754,10                            |
| 17    | 77:06:0003008:3858 | Подземный этаж №3 | 23,5          | И м/место 364               | 364                                | 1 844 000                                           | 1 511 475,41                            |
| 18    | 77:06:0003008:3860 | Подземный этаж №3 | 19,3          | И м/место 366               | 366                                | 1 549 000                                           | 1 269 672,13                            |
| 19    | 77:06:0003008:3863 | Подземный этаж №3 | 23,2          | И м/место 369               | 369                                | 1 823 000                                           | 1 494 262,30                            |
| 20    | 77:06:0003008:3868 | Подземный этаж №3 | 27,9          | И м/место 374               | 374                                | 2 146 000                                           | 1 759 016,39                            |
| 21    | 77:06:0003008:3870 | Подземный этаж №3 | 14,8          | И м/место 376               | 376                                | 1 225 000                                           | 1 004 098,36                            |
| 22    | 77:06:0003008:3871 | Подземный этаж №3 | 16,1          | И м/место 377               | 377                                | 1 319 000                                           | 1 081 147,54                            |
| 23    | 77:06:0003008:3872 | Подземный этаж №3 | 19,0          | И м/место 378               | 378                                | 1 528 000                                           | 1 252 459,02                            |
| 24    | 77:06:0003008:3873 | Подземный этаж №3 | 16,6          | И м/место 379               | 379                                | 1 356 000                                           | 1 111 475,41                            |
| 25    | 77:06:0003008:3876 | Подземный этаж №3 | 21,0          | И м/место 382               | 382                                | 1 669 000                                           | 1 368 032,79                            |
| 26    | 77:06:0003008:3877 | Подземный этаж №3 | 24,7          | И м/место 383               | 383                                | 1 927 000                                           | 1 579 508,20                            |
| 27    | 77:06:0003008:3879 | Подземный этаж №3 | 14,7          | И м/место 385               | 385                                | 1 217 000                                           | 997 540,98                              |
| 28    | 77:06:0003008:3880 | Подземный этаж №3 | 17,8          | И м/место 386               | 386                                | 1 442 000                                           | 1 181 967,21                            |
| 29    | 77:06:0003008:3887 | Подземный этаж №3 | 19,1          | И м/место 393               | 393                                | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 30    | 77:06:0003008:3888 | Подземный этаж №3 | 17,0          | И м/место 394               | 394                                | 1 384 000                                           | 1 134 426,23                            |
| 31    | 77:06:0003008:3890 | Подземный этаж №3 | 15,7          | И м/место 396               | 396                                | 1 290 000                                           | 1 057 377,05                            |
| 32    | 77:06:0003008:3891 | Подземный этаж №3 | 17,5          | И м/место 397               | 397                                | 1 420 000                                           | 1 163 934,43                            |
| 33    | 77:06:0003008:3892 | Подземный этаж №3 | 24,0          | И м/место 398               | 398                                | 1 879 000                                           | 1 540 163,93                            |
| 34    | 77:06:0003008:3893 | Подземный этаж №3 | 19,3          | И м/место 399               | 399                                | 1 549 000                                           | 1 269 672,13                            |
| 35    | 77:06:0003008:3894 | Подземный этаж №3 | 16,8          | И м/место 400               | 400                                | 1 370 000                                           | 1 122 950,82                            |
| 36    | 77:06:0003008:3895 | Подземный этаж №3 | 16,4          | И м/место 401               | 401                                | 1 341 000                                           | 1 099 180,33                            |
| 37    | 77:06:0003008:3896 | Подземный этаж №3 | 19,5          | И м/место 402               | 402                                | 1 563 000                                           | 1 281 147,54                            |
| 38    | 77:06:0003008:3897 | Подземный этаж №3 | 15,3          | И м/место 403               | 403                                | 1 261 000                                           | 1 033 606,56                            |
| 39    | 77:06:0003008:3899 | Подземный этаж №3 | 15,6          | И м/место 405               | 405                                | 1 283 000                                           | 1 051 639,34                            |
| 40    | 77:06:0003008:3900 | Подземный этаж №3 | 18,4          | И м/место 406               | 406                                | 1 485 000                                           | 1 217 213,11                            |
| 41    | 77:06:0003008:3901 | Подземный этаж №3 | 13,9          | И м/место 407               | 407                                | 1 159 000                                           | 950 000,00                              |
| 42    | 77:06:0003008:3902 | Подземный этаж №3 | 18,0          | И м/место 408               | 408                                | 1 456 000                                           | 1 193 442,62                            |
| 43    | 77:06:0003008:3903 | Подземный этаж №3 | 18,1          | И м/место 409               | 409                                | 1 463 000                                           | 1 199 180,33                            |
| 44    | 77:06:0003008:3904 | Подземный этаж №3 | 15,3          | И м/место 410               | 410                                | 1 261 000                                           | 1 033 606,56                            |
| 45    | 77:06:0003008:3907 | Подземный этаж №3 | 17,8          | И м/место 413               | 413                                | 1 442 000                                           | 1 181 967,21                            |
| 46    | 77:06:0003008:3908 | Подземный этаж №3 | 22,7          | И м/место 414               | 414                                | 1 788 000                                           | 1 465 573,77                            |
| 47    | 77:06:0003008:3909 | Подземный этаж №3 | 17,4          | И м/место 415               | 415                                | 1 413 000                                           | 1 158 196,72                            |
| 48    | 77:06:0003008:3923 | Подземный этаж №2 | 22,0          | И м/м 228                   | 228                                | 1 739 000                                           | 1 425 409,84                            |

| № п/п | Кадастровый номер  | Этаж              | Площадь кв.м. | Инвентарный номер помещения | № машино-места на техническом плане | Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС и округления | Рыночная стоимость, руб., без учета НДС |
|-------|--------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 49    | 77:06:0003008:3937 | Подземный этаж №2 | 24,0          | II м/м 242                  | 242                                 | 1 879 000                                           | 1 540 163,93                            |
| 50    | 77:06:0003008:3967 | Подземный этаж №2 | 20,1          | II м/м 272                  | 272                                 | 1 606 000                                           | 1 316 393,44                            |
| 51    | 77:06:0003008:3970 | Подземный этаж №2 | 20,0          | II м/м 275                  | 275                                 | 1 599 000                                           | 1 310 655,74                            |
| 52    | 77:06:0003008:3988 | Подземный этаж №2 | 23,4          | II м/м 293                  | 293                                 | 1 837 000                                           | 1 505 737,70                            |
| 53    | 77:06:0003008:3989 | Подземный этаж №2 | 19,1          | II м/м 294                  | 294                                 | 1 535 000                                           | 1 258 196,72                            |
| 54    | 77:06:0003008:4002 | Подземный этаж №2 | 32,7          | II м/м 307                  | 307                                 | 2 470 000                                           | 2 024 590,16                            |
| 55    | 77:06:0003008:4014 | Подземный этаж №2 | 21,2          | III м/м 141                 | 141                                 | 1 683 000                                           | 1 379 508,20                            |
| 56    | 77:06:0003008:4015 | Подземный этаж №2 | 21,4          | III м/м 142                 | 142                                 | 1 697 000                                           | 1 390 983,61                            |
| 57    | 77:06:0003008:4022 | Подземный этаж №2 | 22,7          | III м/м 149                 | 149                                 | 1 788 000                                           | 1 465 573,77                            |
| 58    | 77:06:0003008:4026 | Подземный этаж №2 | 19,6          | III м/м 153                 | 153                                 | 1 570 000                                           | 1 286 885,25                            |
| 59    | 77:06:0003008:4027 | Подземный этаж №2 | 21,0          | III м/м 154                 | 154                                 | 1 669 000                                           | 1 368 032,79                            |
| 60    | 77:06:0003008:4039 | Подземный этаж №2 | 28,2          | III м/м 166                 | 166                                 | 2 167 000                                           | 1 776 229,51                            |
| 61    | 77:06:0003008:4044 | Подземный этаж №2 | 25,7          | III м/м 171                 | 171                                 | 1 996 000                                           | 1 636 065,57                            |
| 62    | 77:06:0003008:4046 | Подземный этаж №2 | 35,7          | III м/м 173                 | 173                                 | 2 670 000                                           | 2 188 524,59                            |
| 63    | 77:06:0003008:4047 | Подземный этаж №2 | 32,0          | III м/м 174                 | 174                                 | 2 423 000                                           | 1 986 065,57                            |
| 64    | 77:06:0003008:4049 | Подземный этаж №2 | 25,1          | III м/м 176                 | 176                                 | 1 955 000                                           | 1 602 459,02                            |
| 65    | 77:06:0003008:4054 | Подземный этаж №2 | 22,1          | III м/м 181                 | 181                                 | 1 746 000                                           | 1 431 147,54                            |
| 66    | 77:06:0003008:4055 | Подземный этаж №2 | 26,1          | III м/м 182                 | 182                                 | 2 023 000                                           | 1 658 196,72                            |
| 67    | 77:06:0003008:4067 | Подземный этаж №2 | 21,5          | III м/м 194                 | 194                                 | 1 704 000                                           | 1 396 721,31                            |

Оценщик, выполнивший работу:



### 13. Перечень используемой литературы и информации

1. Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции Федерального Закона от 13.07.2015 №216-ФЗ.
  2. - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
  3. - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
  4. - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
  5. - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
  6. - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
  7. - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
  8. - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом №611 от 25.09.2014г.
  9. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
  10. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.
  11. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
  12. Учебное пособие «Основы оценки стоимости имущества» И.В. Косорукова, МФПА, 2011 г.
  13. «Основы оценочной деятельности», 3-е издание, В.Е. Кацман, И.В. Косорукова, А.Ю. Родин, С.В. Харитонов, МФПУ «Синергия» 2012 г.
  14. Учебное пособие «Основы оценки стоимости недвижимости» Н.В. Мирзоян, МФПУ «Синергия» 2013 г.
  15. «Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса», И.В. Косорукова, С.А. Секачев, М.А. Шуклина, под редакцией И.В. Косоруковой, МФПУ «Синергия» 2015 г.
- Другие аналитические сайты и порталы недвижимости, ссылки на которые приведены.

## 14. Приложения к Отчету

### 14.1. Копии аналогов, используемых в Отчете

#### Аналоги в подземных паркингах (используемые в расчете)

##### Объект-аналог №1

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Cijan.ru website. The listing is for a parking space (машиноместо) in a basement garage (подземная парковка) with an area of 20.6 m². The price is listed as 1,700,000 RUB. The location is in Moscow, near the Yuzhnyy Anzavod station. The listing includes a photo of the parking space, a description, and contact information for the owner.

**Продается машиноместо, 20,6 м²**

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 8 [На карте](#)  
 Профсоюзная 12 мин. Вавилова 12 мин. Новые Черемушки 15 мин.

1 700 000 Р

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 1 649 000 Р

Цена за метр 82 524 Р/м²

+7 923 078-15-86  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

Собственник  
 ID 120454712

ЖК «Домодедово Парк»  
 Ключи в 2026 году. Квартиры от 4,9 млн рублей. Удобное транспортное сообщение от м. Домодедовская

Площадь: 20,6 м²  
 Парковка: Подземная  
 Тип: Машиноместо

Отличное, широкое, удобное, сухое машиноместо, с двух сторон отделено колоннами. Расположено на минус 2 этаже подземного отапливаемого паркинга ЖК "Академдом". Круглосуточная охрана. Лифт. Прямая продажа от собственника через МФЦ. Отсутствуют какие-либо юридические проблемы и долги по ЖКХ.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?



[cian.ru/sale/commercial/328848215/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&context=4..7wDcuic6dl.Znb-cuufNmC56P...</a>](#)

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированны... | Банки | Поисквики | Техника | Авто >> | Все закладки

---

Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сделка\* | Сервисы | Приложение Циан | ПИК

---

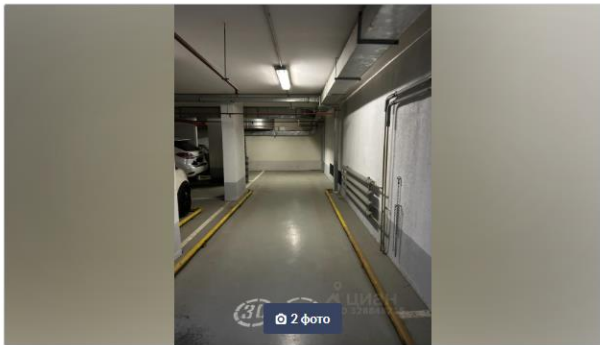
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Профсоюзная > улица Архитектора Власова

Обновлено: 10 апр, 16:46 > 29 просмотров, 3 за сегодня

## Продается машиноместо, 33 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Архитектора Власова, 17к2 На карте  
 ▲ Профсоюзная ⬇ 8 мин. ▲ Новые Черемушки ⬇ 10 мин. ▲ Бавильская ⬇ 16 мин.

🔊 📄 🖨️ 🔄 ⚠ Пожаловаться



📷 2 фото

Площадь  
**33 м²**

Парковка  
**Подземная**

Тип  
**Машиноместо**

Продаются два машино-места ("семейное") 30-31, общей площадью 33 м2, в теплом светлом подземном паркинге на -1 этаже, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. В паркинге проводится регулярная уборка и обслуживание. Машино-место на два автомобиля, комфортно размещаются два больших джипа. Оперативный показ и выход на сделку. Оформлены в собственность, продажа без посредников и наценок. Возможна аренда.

Напишите автору

Связаться со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



**2 350 000 ₽** ❤

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 279 500 ₽ ➤

Цена за метр \_\_\_\_\_ 71 212 ₽/м²

**+7 916 920-59-08**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 140571315

**Элитный комплекс: МОНЕБЛАН**

Создан восхищать. Камерный проект на берегу реки. Приватный бионический парк 7 000 м²



Реклама  
Застройщик и рекламодатель



**Продается машиноместо, 21,7 м<sup>2</sup>**

Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 1к1 [На карте](#)

📍 Новаторская ⬆ 7 мин. 📍 Новаторская ⬆ 3 мин. 📍 Проспект Вернадского ⬆ 12 мин.

[Посмотреть еще 1](#)

🔊 🖨️ 📄 📱 ⚠️ Пожаловаться

3 фото

Площадь  
**21,7 м²**

Парковка  
**Подземная**

Тип  
**Машиноместо**

1 900 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 87 558 €/м²

**+7 986 361-79-61**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
💬 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 194321

ОПУС — клубный дом у реки  
Рассрочка 0% до 14 мес.! Элитные квартиры в центре Москвы. 90% квартир с видом на воду. Ключи в 26г!

РЕКЛАМА

Машино-место 30 на -2 этаже подземной отапливаемой охраняемой парковки под жилым домом.  
С системой пожаротушения.  
Без обременений.  
Собственник.

**Позвоните автору**  
Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

cian.ru/sale/commercial/328891483/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&context=4.8a7jL72F16s.9h2sPQDeT3JvsHg1...

Начальная страница | Акции | Книжки | Новости | Популярные ресу... | Импортированные... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | Все закладки

Фотографии (3) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Машиноместо, 21,7 м²

Собственник.

**Позвоните автору**  
Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Об объекте**

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Тип        | Машиноместо       |
| Площадь    | 21,7 м²           |
| Парковка   | Подземная         |
| Тип сделки | Свободная продажа |

**Похожие рядом** | Инфраструктура

О здании

Общая площадь 21,7 м²

**1 900 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 87 588 Р/м²

**+7 986 361-79-61**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 194321

**ОПУС – клубный дом у реки**  
Рассрочка 0% до 14 мес.! Элитные квартиры в центре Москвы. 90% квартир с видом на воду. Ключи в 26г!

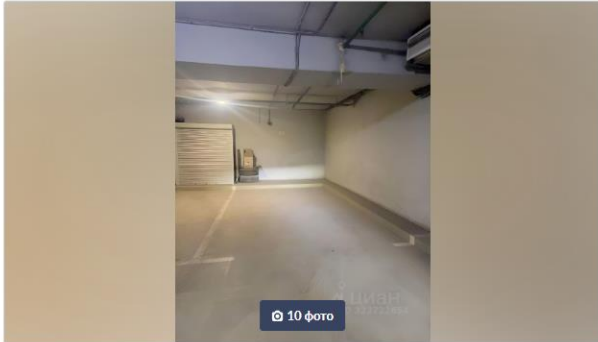
Реклама

### Аналоги в подземных паркингах (используемые в анализе рынка)

**Продается машиноместо, 22 м²**

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 8к1 [На карте](#)  
 М Вавиловская 12 мин. А Профсоюзная 12 мин. А Новые Черемушки 15 мин.

Пожаловаться



10 фото

Площадь: 22 м² | Парковка: Подземная | Тип: Машиноместо

Угловое машино-место 22 квадрата, одно из лучших расположений, выезд прямо без лишних поворотов и лабиринтов, в подzemке имеется охрана, отопление, ворота на пульте, 2 лифта для выхода в подъезд или подъема на свой этаж для жильцов дома

**1 970 000 ₽** [Следить за изменением цены](#)  
 Предложите свою цену  
 [>](#)

Цена за метр 89 545 Р/м²

**+7 915 397-57-60**  
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК  
ID 132931164

---

**Среда на Кутузовском**  
 Выгода до 5,1 млн! Вид на город с собственной террасы. Мастер-спальни и двухуровневый паркинг.



РЕКЛАМА  
ОНЕТ-ФИ. Проектные декларации на наш дом.рф. Срок действия акции 01.04

---

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

cian.ru/sale/commercial/322722654/?mSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&context=4.umVv61eUdM.xrPnFX4ISA3Djiu...

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированные... | Банки | Поисквики | Техника | Авто

Фотографии (10) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Свяжитесь со мной | Кадастровый номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Об объекте**

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Тип        | Машиноместо       |
| Площадь    | 22 м²             |
| Парковка   | Подземная         |
| Тип сделки | Свободная продажа |

**Похожие рядом** | Инфраструктура

**О здании**

|               |       |
|---------------|-------|
| Общая площадь | 22 м² |
|---------------|-------|

**Помощь надёжных риелторов**

**1 970 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 910 900 Р

Цена за метр 89 545 Р/м²

**+7 915 397-57-60**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СВОБЕТНИК  
ID 132931164

**Среда на Кутузовском**

Выгода до 5,1 млн Р! Вид на город с собственной террасы. Мастер-спальни и двухуровневый паркинг.

cian.ru/sale/commercial/275883614/?mlSearchSessionGuid=1af63fec9a3173c485ae58e024ee4808&context=4.OIRdChFD1jk.EQGxGcUgbGdA\_1...

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированные... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | Все закладки

Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сделка\* | Сервисы | Приложение Циан | ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЮЗАО > Ломоносовский > метро Профсоюзная > улица Архитектора Власова

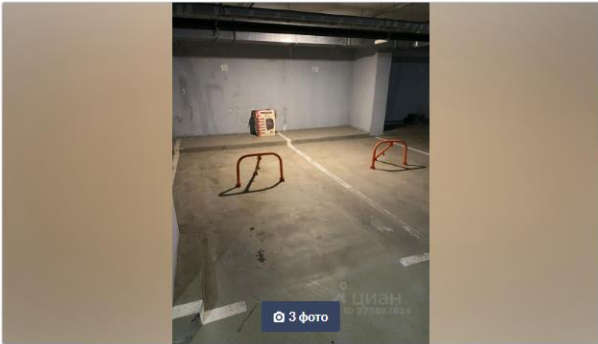
Обновлено: 27 мар, 13:53 | 1406 просмотров, 2 за сегодня

## Продается машиноместо, 20 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 8 [На карте](#)

Профсоюзная 12 мин. | Вавиловская 12 мин. | Новые Черемушки 15 мин.

Поделиться | Пожаловаться



3 фото

Площадь: 20 м<sup>2</sup> | Парковка: Многоуровневая | Тип: Машиноместо

ПОЖАЛУЙСТА, ЧИТАЙТЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ ДО КОНЦА.  
Многие ответы на свои вопросы Вы найдёте в тексте.

Цена указана за ЛЮБОЕ из мест в наличии, без привязки к площади и этажу.

Продажа машиномест в подземном паркинге д. 8 по ул. Архитектора Власова напрямую от собственника - застройщика ЖСК "РАН СССР".

В связи с чрезвычайной актуальностью вопроса - мы сдаем места в аренду по 9тр в месяц, плата за содержание при этом порядка 2.5тр.

Часть мест (жёлтым) - в аренде, покупаете - арендатор переезжает. Арендатор съезжает только после подписания договора купли - не обесцудьте, но уже не раз мы выселяли арендатора, теряли доход, а покупатель "передумывал" на финишной прямой.  
Розовые - резерв, зелёные - абсолютно свободны.

Собственность более 8 лет, без посредников и наценок. Паркинг крытый, подземный, освещённый, на каждом месте установлен блокиратор на период временного отсутствия (передается вместе с машиноместом). Быстрый выход на сделку.

Предлагаем ТОЛЬКО ВЕЩЬЮ с 9 до 18 либо вместе с автомобилем.

**1 500 000 Р** [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 455 000 Р

Цена за метр 75 000 Р/м<sup>2</sup>

**+7 986 274-30-30**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 86866860  
Предоставил паспорт

**ЖСК «1-й Измайловский»**

Скидки до 22% на квартиры в Москве. 2 ветки метро в пешей доступности. Сдача в этом году



Реклама

ПОЖАЛУЙСТА, ЧИТАЙТЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ ДО КОНЦА.  
Многие ответы на свои вопросы Вы найдёте в тексте.

Цена указана за ЛЮБОЕ из мест в наличии, без привязки к площади и этажу.

Продажа машиномест в подземном паркинге д. 8 по ул. Архитектора Власова напрямую от собственника - застройщика ЖСК "РАН СССР".

В связи с чрезвычайной актуальностью вопроса - мы сдаем места в аренду по 9тр в месяц, плата за содержание при этом порядка 2.5тр.

Часть мест (жёлтым) - в аренде, покупаете - арендатор переезжает. Арендатор съезжает только после подписания договора купли - не обесцудьте, но уже не раз мы выселяли арендатора, теряли доход, а покупатель "передумывал" на финишной прямой.  
Розовые - резерв, зелёные - абсолютно свободны.

Собственность более 8 лет, без посредников и наценок. Паркинг крытый, подземный, освещенный, на каждом месте установлен блокиратор на период временного отсутствия (передается вместе с машиноместом). Быстрый выход на сделку.

Просьба звонить ТОЛЬКО В БУДНИ с 9 до 18 либо писать в любое время.

[Свернуть](#)

**1 500 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 455 000 Р

Цена за метр ..... 75 000 Р/м²

**+7 986 274-30-30**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК  
**ID 86866860**

[Предоставил паспорт](#)

**ЖК «1-й Измайловский»**

Скидки до 22% на квартиры в Москве. 2 ветки метро в пешей доступности. Сдача в этом году

[Task](#)



Реклама  
Рекламодатель ООО «Специализированный застройщик «Северо-запад»

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Об объекте**

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Тип        | Машиноместо       |
| Площадь    | 20 м²             |
| Парковка   | Многоуровневая    |
| Тип сделки | Свободная продажа |

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#)

## 14.2. Копии документов оценщика и исполнителя

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Дубликат

 СМАО

Некоммерческое партнерство  
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"  
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 марта 2008 года  
дата включения в реестр

2076  
№ согласно реестру

**Кеда Алексей Иванович**  
паспорт: 0301 211947 выдан УВД центрального округа г. Краснодара 24.09.2001,  
код подразделения 232-005, зарегистрирован: г. Краснодар,  
ул. Айвазовского, д.50, кв.53,  
**является членом**  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

Генеральный директор  
НП «СМАОС»



Ю.М. Федорова

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

# СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-584-045823/26 от 04.03.2026г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора обязательного страхования ответственности оценщика №433-584-045823/26 от 04.03.2026 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

## СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кеда Алексей Иванович

## ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

## ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

## ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 25.03.2026  
по 24.03.2027

## СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

## РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

## ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

## СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000 рублей

## ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

## ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте [profclaims@ingos.ru](mailto:profclaims@ingos.ru)

## СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Банк Инго  
Кор. сч. 30101810845250000148  
БИК 044525148  
КПП 770501001  
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: [prof-msk@ingos.ru](mailto:prof-msk@ingos.ru)

От Страховщика:  
Заместитель начальника отдела рисков ответственности  
филиала СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае  
Ефименко И.Н.  
Доверенность №4124069-584/26 от 25.02.2026 г.



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040288-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Кеда Алексею Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «Норматив», Москва, 2021 г., № 1234567



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047118-2

« 14 » марта 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан Кеда Алексею Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 14 » марта 20 25 г. № 395

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 14 » марта 20 28 г.

АО «СПЕДИС», Москва, 2004 г., № 13/908



**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-584-087401/25**

21.05.2025 г.

г. Краснодар

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Норматив"  
115419, город Москва, 2-й Рошинский пр-д, д. 8 стр. 5, помещ. IX  
ИНН 7727685367  
E-mail: info@nossenka.ru  
Тел.: 499-220-30-34
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
E-mail: [pravos@publik.ingos.ru](mailto:pravos@publik.ingos.ru)  
Тел.: +7(499)973-92-03  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае  
350002, г. Краснодар, ул. Садовая 159, стр. 1  
E-mail: [filial@kuban.ingos.ru](mailto:filial@kuban.ingos.ru)  
Тел.: 8 (861) 210-61-41  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ).  
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «15» июня 2025 года по «14» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после 15.06.2022г.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,  
ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **550 000 000, 00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.**  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по каждому страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.**  
4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**  
4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **53 000, 00 (Пятьдесят три тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.06.2025 г.**  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:  
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;  
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь

Страхователь

Страховщик

1

понец или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

#### 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

#### 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

#### 12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

#### 13. ПОДПИСИ СТОРОН

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
"Норматив"

От Страхователя:

Генеральный директор  
Бояров В.В.  
На основании Устава



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель директора филиала СПАО  
«Ингосстрах»  
в Краснодарском крае Гринин А.В.  
На основании доверенности от 03.02.2025 г.,  
зарегистрированной в реестре за № 2549206-384 25



**14.3. Копии документов, представленных заказчиком.**

Документы представлены на CD-диске в дополнении к настоящему отчету.