



**ВЕГА** НЕЗАВИСИМАЯ  
ЭКСПЕРТНАЯ  
ОЦЕНКА

## **ОТЧЕТ № 101640 – 2025/101**

**Об определении рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение (Машиноместо №480), общей площадью 12,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5**

**Дата оценки: 26 сентября 2025 г.**

**Дата составления: 27 марта 2026 г.**

**Заказчик: ГБУ «Жилищник района Щербинка», ИНН: 7751334183**

**Исполнитель: ООО «Независимая экспертная оценка Вега»**

**Москва, 2026 г.**





**ВЕГА** НЕЗАВИСИМАЯ  
ЭКСПЕРТНАЯ  
ОЦЕНКА

123007, г. Москва, 3-й  
Хорошёвский проезд, д. 1 стр. 1,  
этаж 5, офис 540  
тел. 8 (495) 414-10-70  
[www.Neo-Wega.com](http://www.Neo-Wega.com)  
e-mail: [info@neo-wega.ru](mailto:info@neo-wega.ru)

Генеральному директору ГБУ «Жилищник района Щербинка», ИНН: 7751334183  
Г-ну Смирнову С.В.

Уважаемый Сергей Валерьевич!

В соответствии с Контрактом на оказание услуг № 87ЕП25 от 20 августа 2025 г., который составили между собой ГБУ «Жилищник района Щербинка», ИНН: 7751334183 и ООО «Независимая экспертная оценка Вега», была выполнена работа по определению рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение (Машиноместо №480), общая площадь 12,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 26 сентября 2025 г. с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., №135-ФЗ в действ. Редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611)

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 26 сентября 2025 г., округленно, составляет:

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение (Машиноместо №480), общая площадь 12,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5 по состоянию на дату оценки, включая НДС:**

Рыночная стоимость, руб. (округленно)

374 000 (Триста семьдесят четыре тысячи) руб.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предвещает Отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «Независимая экспертная оценка Вега»



/К.С. Назаров/

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                                                                                                                                                       | 6  |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                                                                                                               | 7  |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                     | 8  |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                                                                                                                                                            | 9  |
| 6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....                                                                                                                                                                                                         | 9  |
| 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                                 | 10 |
| 7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....                                                                                                                                                                                                             | 11 |
| 7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                     | 11 |
| 7.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                 | 12 |
| 7.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                            | 13 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                     | 13 |
| 8.1 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, ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....                | 14 |
| 8.2 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА В ТЕХ ЕГО СЕГМЕНТАХ, К КОТОРЫМ ОТНОСЯТСЯ ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЕГО СТОИМОСТИ .....                                                                      | 16 |
| 8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....                                                                                                                                                                                  | 17 |
| 8.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН ..... | 18 |
| 8.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....                                                                                                                                                     | 19 |
| 8.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....                                                                                                                                                                                                        | 20 |
| 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....                                                                                                                                                                                         | 21 |
| 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                               | 22 |
| 10.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                         | 22 |
| 10.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                               | 24 |
| 10.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                               | 24 |
| 10.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                       | 27 |
| 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                                                                                                        | 28 |
| 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....                                                                                                                                                                                                                               | 37 |
| 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....                                                                                                                                                                                                                        | 38 |
| 14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА .....                                                                                                                                                                                                                                       | 38 |
| 15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....                                                                                                                                                                                                                       | 39 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....                                                                                                                                                                                                                                        | 40 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                    | 40 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА .....                                                                                                                                                                                                 | 42 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ .....                                                                                                                                                                                                      | 46 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА .....                                                                                                                                                                                                                   | 54 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                    |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Основания для проведения работ                                                                 | Контракт на оказание услуг № 87ЕП25 от 20 августа 2025 г.                                                                                 |                                                                    |                      |
| Объект оценки                                                                                  | Нежилое помещение (Машиноместо №480), общей площадью 12,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5 |                                                                    |                      |
| Адрес объекта оценки                                                                           | г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5                                                                                                    |                                                                    |                      |
| Правообладатель(и) объекта оценки                                                              | ГБУ «Жилищник района Щербинка», ИНН: 7751334183                                                                                           |                                                                    |                      |
| Цель оценки                                                                                    | Для оформления ДКП                                                                                                                        |                                                                    |                      |
| Оцениваемые права на объект оценки                                                             | Право оперативного управления                                                                                                             |                                                                    |                      |
| Существующие ограничения и обременения                                                         | Не зарегистрировано                                                                                                                       |                                                                    |                      |
| Дата оценки                                                                                    | 26 сентября 2025 г.                                                                                                                       |                                                                    |                      |
| Дата составления Отчета                                                                        | 27 марта 2026 г.                                                                                                                          |                                                                    |                      |
| Дата осмотра объекта оценки                                                                    | 27 августа 2025 г.                                                                                                                        |                                                                    |                      |
| Порядковый номер Отчета                                                                        | 101640 – 2025                                                                                                                             |                                                                    |                      |
| В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная стоимость объекта оценки составила: |                                                                                                                                           |                                                                    |                      |
| Подход к оценке                                                                                | Затратный                                                                                                                                 | Сравнительный                                                      | Доходный             |
| Рыночная стоимость объекта оценки, включая НДС, руб.                                           | Мотивированный отказ                                                                                                                      | 373 691 (Триста семьдесят три тысячи шестьсот девяносто один) руб. | Мотивированный отказ |
| Итоговая стоимость объекта оценки                                                              |                                                                                                                                           |                                                                    |                      |
| Рыночная стоимость объекта оценки, включая НДС, руб. (округленно)                              | 374 000 (Триста семьдесят четыре тысячи) руб.                                                                                             |                                                                    |                      |

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основания для проведения работ</b>                                                                                                                                           | Контракт на оказание услуг № 87ЕП25 от 20 августа 2025 г.                                                                                                                                                                              |
| <b>Наименование объекта оценки</b>                                                                                                                                              | Нежилое помещение (Машиноместо №480), общей площадью 12,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5                                                                                              |
| <b>Адрес объекта оценки</b>                                                                                                                                                     | г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Оцениваемые права на объект оценки</b>                                                                                                                                       | Право оперативного управления                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Существующие ограничения и обременения</b>                                                                                                                                   | Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>                                                             | Нежилое помещение (Машиноместо №480), общей площадью 12,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5                                                                                              |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>                                   | Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.<br>Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в п.7.2 настоящего Отчета                                                         |
| <b>Соблюдение требований законодательства России</b>                                                                                                                            | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 27 декабря 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                               |
| <b>Цель оценки</b>                                                                                                                                                              | Для оформления ДКП                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Правообладатель(и) объекта оценки</b>                                                                                                                                        | ГБУ «Жилищник района Щербинка», ИНН: 7751334183                                                                                                                                                                                        |
| <b>Вид определяемой стоимости</b>                                                                                                                                               | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Срок проведения работ по оценке</b>                                                                                                                                          | С даты заключения контракта (20 августа 2025 г.) по дату составления Отчета об оценке (27 марта 2026 г.)                                                                                                                               |
| <b>Дата оценки:</b>                                                                                                                                                             | 26 сентября 2025 г.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Срок экспозиции объекта оценки</b>                                                                                                                                           | 2-4 месяца                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (при залоге)</b>                                                                                        | Условия определяются залогодержателем в соответствии с гражданско-правовыми нормами.                                                                                                                                                   |
| <b>Определение границ интервала стоимости недвижимости, являющейся объектом оценки</b>                                                                                          | Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, являющейся Объектом оценки, не требуется. |
| <b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>                                                                                                                           | Отсутствует                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Форма составления отчета об оценке:</b>                                                                                                                                      | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе                                                                                                                                                                                      |
| <b>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку</b> | Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку</b>                                            | Ограничение оценки не предусмотрены.                                                                                                                   |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации</b> | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| Сведения о Заказчике оценки                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид субъекта гражданских прав                                                                                | Юридическое лицо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ФИО                                                                                                          | ГБУ «Жилищник района Щербинка», ИНН: 7751334183                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Фамилия, Имя, Отчество                                                                                       | Багин Михаил Иванович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации | Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», регистрационный номер №000559 от 07.08.2007 г. (местонахождение СРО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, офис 5, контактный телефон +7 (495)662-74-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности        | Диплом о профессиональной переподготовке ПП №542765, регистрационный номер 825-3Д от 30 апреля 2003 г. по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №035150-1 от 04 августа 2023 г. (действующий до 04 августа 2026 г.) по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика                                                  | Страховой полис №922/2814653579 от 14.05.2025 г. САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб. Срок действия с 15.05.2025 г. по 14.05.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Контактный телефон:                                                                                          | тел. 8 (495) 414-10-70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Эл. Почта:                                                                                                   | info@neo-wega.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Местонахождение/Почтовый адрес оценщика                                                                      | г. Москва, 3-й Хорошёвский проезд, д. 1 стр. 1, этаж 5, офис 540                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Сведения о независимости оценщика                                                                            | Настоящим оценщик Багин Михаил 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. Оценщик Багин Михаил 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. Оценщик Багин Михаил 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. |
| Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Организационно-правовая форма и полное наименование                                                          | Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертная оценка Вега»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Почтовый адрес юридического лица                                                                             | 123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, проезд 3-й Хорошевский, д. 1, стр. 1, этаж 5, офис 540                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ОГРН                                                                                                         | 1147746893326 от 06.08.2014 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ИНН / КПП                                                                                                    | 7718992770/771401001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сведения о страховании гражданской ответственности                                                 | Полис № 922/2815645219 к Договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия Полиса: с 00 часов 00 минут 30.06.2025 г. по 24 часа 00 минут 29.06.2026 года. Страховая сумма: 300 000 000 (Триста миллионов) рублей. |
| Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – требование о независимости выполнено.       |
| <b>Сведения о привлекаемых специалистах</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Сведения о привлекаемых специалистах                                                               | Другие специалисты не привлекались, помимо указанных выше Оценщиков.                                                                                                                                                                                                                   |

#### **4. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта оценки.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены 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.

8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

9. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полноты достоверности полученной от продавцов информации, которые зачастую увеличивают стоимость/аренду своих объектов и физические параметры, чтобы заинтересовать потенциального покупателя ещё до физического просмотра объектов недвижимости.

10. Оценщик не несет ответственности за изменение продавцом, представленных в данном Отчете объявлений по продаже/аренде объектов недвижимости, после даты оценки, в частности: цена продажи/аренды объекта недвижимости, торг и т.д., а также удаление данных объявлений из сети Интернет и базы WinNER.

11. Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

12. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В связи с указанным промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.

13. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

14. По согласованию с Заказчиком от Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения.

15. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

16. Оценщик или его представитель не будет заниматься измерениями физических параметров недвижимого имущества (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. В случае проведения осмотра оцениваемого имущества Оценщик или его представитель в процессе осмотра может фиксировать "порядок" размера, то есть визуально-идентифицируемые размеры, в частности, площадей для недвижимости.

17. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий отчет был выполнен с применением Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., №135-ФЗ в действ. редакции и в соответствии с объектом оценки следующих стандартов оценки:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611)

Также Оценщик использовал стандарты и правила саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков», основные положения (взамен СПОД РОО 03-07-2023), утвержденные протоколом № 89-С, изменения утверждены решением Совета РОО от 27 ноября 2023 года, Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ).

## **6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ**

Согласно ст.14. ФЗ от 29.07.1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или

коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;

Согласно ст. 15\_2. N 135-ФЗ права и обязанности заказчика оценки включают в себя:

- содействовать оценочной компании, оценщику в своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, предоставлять необходимые информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме, а также запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц;
- не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком. Наличие в запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком для проведения оценки информации и документации сведений, содержащих коммерческую тайну, не может являться основанием для отказа в их предоставлении;

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 7.2 настоящего Отчета, а копии представленной документации, согласно п. 10 ФСО-III, приведены в приложении 4 к настоящему Отчету.

Исходя из вышеуказанного Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в соответствии с Контрактом на оказание услуг № 87ЕП25 от 20 августа 2025 г. является объект недвижимости - Нежилое помещение (Машиноместо №480), общей площадью 12,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5

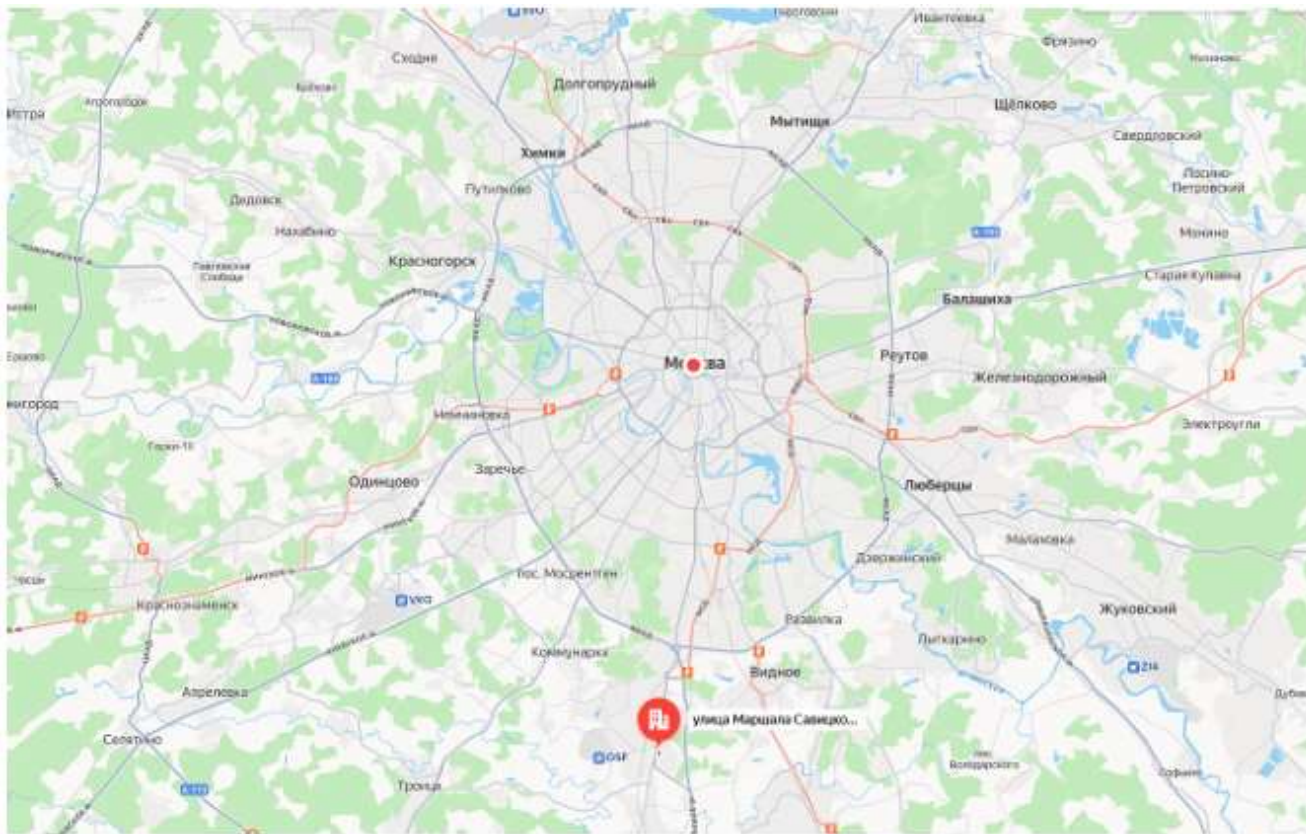


Рис. 1. Местоположение объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)

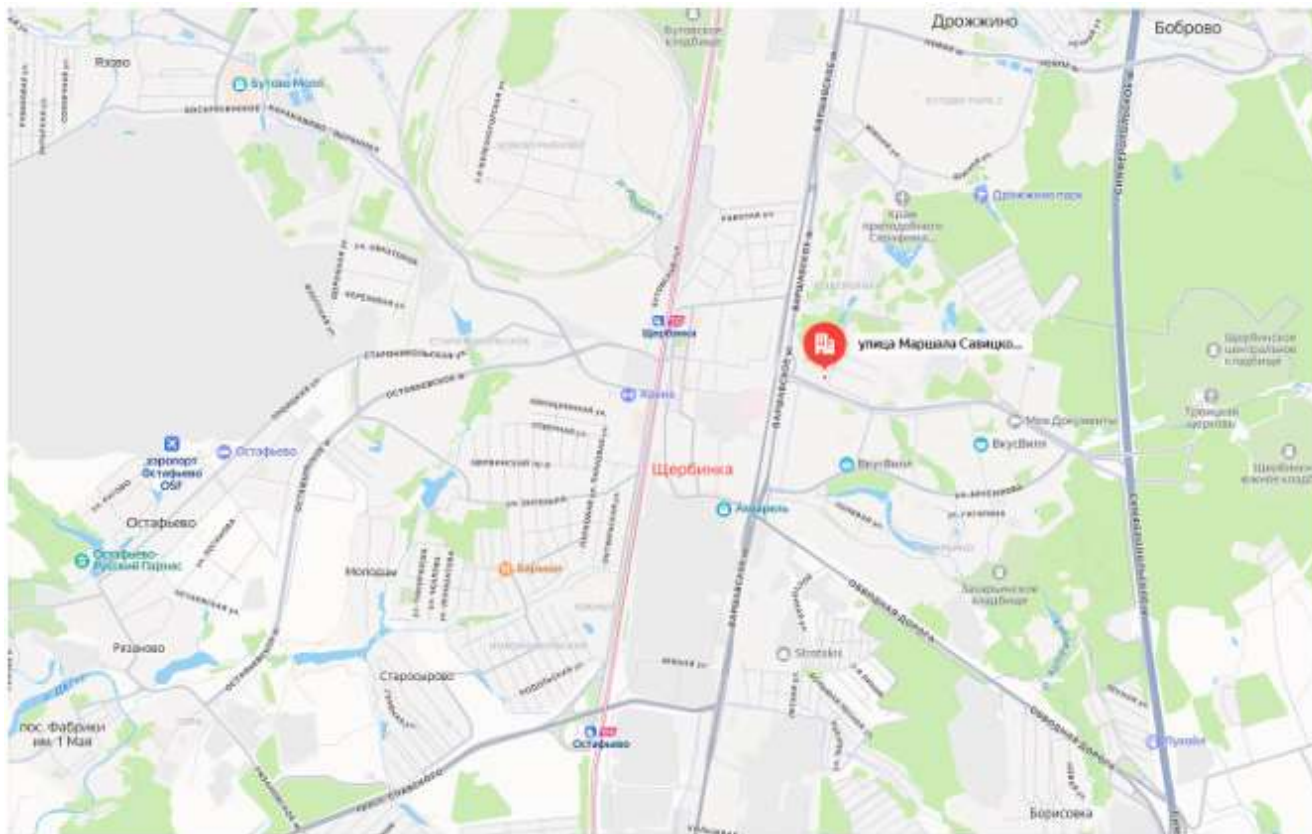


Рис. 2. Местоположение объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)

## 7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Объект принадлежит на праве оперативного управления. Правообладатель(и) – ГБУ «Жилищник района Щербинка», ИНН: 7751334183.

Оценщики проанализировали возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта залогом оценщиками от Заказчика была получена информация о данном обременении: Не зарегистрировано.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта договорами аренды оценщиками от Заказчика была получена информация об отсутствии данного обременения.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки данное обременение при расчете стоимости объекта оценки не учитывается.

## 7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком пользовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация. Перечень документов, предоставленных Заказчиком (таблица 7.2.1):

Таблица 7.2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

| № п/п | Вид документа                                                                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Выписка из ЕГРН от 21.04.2025 г.                                                                                                                                                                                   |
| 2     | Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: <a href="https://rosreestr.ru/site/">https://rosreestr.ru/site/</a> |

Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены на основании вышеперечисленных правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов, предоставленных Заказчиком. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

### 7.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В таблице 7.3.1 приведено описание района, в котором расположен Объект оценки.

Таблица 7.3.1. Описание или характеристика района

| Показатель                                                                              | Описание или характеристика показателя                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Город                                                                                   | Москва                                                               |
| Район                                                                                   | Южное Бутово                                                         |
| Преобладающая застройка микрорайона                                                     | Район жилой застройки                                                |
| Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)                           | Хорошая                                                              |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км) | Магазины, предприятия службы быта, аптека, школа, поликлиника и т.п. |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)                | Хорошая                                                              |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона                                         | Не обнаружено                                                        |
| Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона                                         | Автобусные маршруты, метро                                           |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)                                  | Хорошее                                                              |
| Экологическая обстановка района                                                         | Сильно загрязненный район <sup>1</sup>                               |

#### Описание района объекта оценки<sup>2</sup>

Ю́жное Бу́тово — район города Москвы в составе Юго-Западного административного округа, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование. Расположен к югу от Московской кольцевой автодороги. Южное Бутово — спальный район. Отсутствие крупных промышленных предприятий, близость лесного массива (Бутовский лесопарк), а также обширные парки среди городской застройки способствуют сохранению благоприятной экологической обстановки; Южное Бутово является одним из самых экологически чистых районов Москвы.

Южное Бутово является вторым по площади территории районом Москвы после района Метрогородок — без учёта поселений Новой Москвы (2553,74 га), вторым по площади жилого фонда после района Марьино (4,195 млн м<sup>2</sup> на 2010 год) и третьим по численности населения после районов Марьино и Выхино-Жулебино (211 116 человек на 2023 год). По территории района протекает несколько рек — Гвоздянка (приток Пахры), Чечёра, Лопенка (приток Пахры), Корюшка и Цыганка (слияние Корюшки с Чечёрой; приток Сосенки).

Поскольку Южное Бутово застраивалось уже в постсоветскую эпоху, многие улицы района названы в честь государственных деятелей Российской империи (Скобелевская улица, улица Горчакова, аллея Витте). Такая ситуация является по-своему уникальной, поскольку в современной Москве большинство топонимов имеют советское происхождение.

Некоторые улицы названы в честь адмиралов (бульвар Адмирала Ушакова, улица Адмирала Лазарева, улица Адмирала Руднева), деятелей науки и культуры (Бунинская аллея, Бартеневская улица, улица Академика Понтрягина, улица Академика Семёнова), населённых пунктов как России (улица Венёвская в честь города Венёва Тульской области, улица Ливенская в честь города Ливны Орловской области, улица Богучарская в честь города Богучар Воронежской области), так и ближнего зарубежья (Изюмская улица по украинскому городу Изюму).

Многоэтажными жилыми домами застроено меньше половины территории района. Также имеется масштабная коттеджная застройка, в основном в центральной и западной части района. На территории

<sup>1</sup><https://www.kvartirazamkad.ru/envmap>

<sup>2</sup>[https://ru.wikipedia.org/wiki/Южное\\_Бутово/](https://ru.wikipedia.org/wiki/Южное_Бутово/)

района, в основном в юго-восточной части, сохраняется ряд посёлков и деревень, существовавших ещё до включения территории в состав Москвы. В той же части имеются обширные незастроенные площади — пустыри и лесные массивы.

| Численность населения |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2002 <sup>[17]</sup>  | 2010 <sup>[18]</sup> | 2012 <sup>[19]</sup> | 2013 <sup>[20]</sup> | 2014 <sup>[21]</sup> | 2015 <sup>[22]</sup> | 2016 <sup>[23]</sup> |
| 105 212               | ↗178 274             | ↗179 306             | ↗191 531             | ↗196 209             | ↗200 169             | ↗204 226             |
| 2017 <sup>[24]</sup>  | 2018 <sup>[25]</sup> | 2019 <sup>[26]</sup> | 2020 <sup>[27]</sup> | 2021 <sup>[28]</sup> | 2023 <sup>[29]</sup> | 2024 <sup>[1]</sup>  |
| ↗205 064              | ↗207 967             | ↗210 676             | ↗210 783             | ↘204 779             | ↗208 783             | ↗211 116             |

#### 7.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие характеристики объекта оценки представлены в таблице 7.4.1.

Таблица 7.4.1. Общая характеристика объекта оценки

| Показатель                        | Описание или характеристика показателя         |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| Тип                               | Машиноместо                                    |
| Площадь, кв. м                    | 12,6                                           |
| Наличие охраны                    | Есть                                           |
| Наличие видеонаблюдения           | Есть                                           |
| Инженерные коммуникации           | Электроснабжение                               |
| Наличие дополнительного улучшения | Отсутствуют.                                   |
| Состояние помещений               | Удовлетворительное, пригодно для использования |
| Дополнительная информация:        | -                                              |

Характеристика прав на объект оценки представлена в таблице 7.4.2.

Таблица 7.4.2. Характеристика прав на Объект оценки

| Показатель                                   | Описание или характеристика показателя          |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Имущественные права на объект оценки         | Право оперативного управления                   |
| Кадастровый (или условный) номер             | 77:06:0012020:7995                              |
| Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано                             |
| Правообладатель(и) объекта оценки            | ГБУ «Жилищник района Щербинка», ИНН: 7751334183 |

#### 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**8.1 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, предшествующей дате оценки**

**О текущей ситуации в российской экономике июль 2025 года.<sup>3</sup>**

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года рост ВВП составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г (по предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).

2. Индекс промышленного производства в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г. Уточнены данные за 2024 год и 1 полугодие 2025 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). Итоги 2024 года пересмотрены «вверх» на +1,0 п.п. до +5,6% г/г вместо +4,6% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит машиностроительный комплекс, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г. При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в транспортном машиностроении – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г.

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г.

3.3. Рост химического комплекса в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г. В производстве химических веществ и продуктов выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста в производстве лекарственных средств растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне.

3.4. В пищевой промышленности в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г.

3.5. В июле темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

4. Добывающий сектор в июле показал околонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

5. Инвестиционная активность во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объём инвестиций составил 16,0 трлн руб.

5.1. По видам основных фондов (полный круг организаций) в лидерах роста во 2 квартале остались вложения в жилые здания и помещения – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее (1 полугодие 2025 года +17,0% г/г). Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +10,5% г/г). 5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт собственных средств организаций – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +6,5% г/г). При этом их доля превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие. Частные инвестиции же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале (1 полугодие 2025 года +5,9% г/г).

5.3. В отраслевом разрезе (крупные и средние организации) основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась обрабатывающая промышленность – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее (доля свыше 21% в общем объёме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: пищевая промышленность (+41,3% г/г после +11,0% г/г), производство резиновых изделий (+41,0% г/г после +14,2% г/г), фармацевтическое производство (+27,3% г/г после +4,9% г/г), производство электроники (+15,6% г/г после +9,6% г/г). Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: в химической промышленности (+33,6% г/г после +69,2% г/г), транспортном машиностроении (+41,4% г/г после роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д), металлургии (+27,2% г/г после +36,7% г/г) и нефтепереработке (+8,5% г/г после +13,8% г/г). Среди производственных секторов рост

<sup>3</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskov\\_ekonomike\\_iyul\\_2025\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskov_ekonomike_iyul_2025_goda.html)

инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности обеспечение электроэнергией, газом и паром – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г (6,3% в общем объеме инвестиций).

В непроемственных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался в розничной торговле (+12,2% г/г после +69,3% г/г), в ИТ-секторе(+9,0% г/г после -7,4% г/г), здравоохранении (+12,5% г/г после +4,4% г/г).

6. Объемы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объемы строительства увеличились на +4,2% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в июле производство мяса составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, производство молока +0,7% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

8. В июле динамика грузооборота транспорта составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

9. Динамика потребительской активности в целом в июле развернулась в сторону ускорения за счет розничной торговли. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г. Платные услуги населению в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г. Рост оборота общественного питания в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

10. Инфляция в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне. В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне.

11. На рынке труда в июле уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы (3-й месяц подряд). В июне 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат ускорился относительно мая.

Реальная заработная плата увеличилась на +5,1% г/г против +4,2% г/г в мае, номинальная – на +15,0% г/г против +14,5% г/г месяцем ранее и составила 103 183 рубля. За 1 полугодие 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,5% г/г, реальной – +4,1% г/г.

#### **О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 апреля 2025 года.<sup>4</sup>**

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека. Миграционный прирост в январе-феврале 2025 года – 24 325 человек. (Справочно: январь-февраль 2024 года миграционный прирост – 6 248 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь - март 2025 г. составила 7 195,9 тыс. человек, в их числе 7 123,8 тыс. человек или 99,0 % были заняты в экономике и 72,1 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу марта 2025 г. составила 16 819 человек, из них 11 473 человека имели статус безработного, из них 8 576 человек получали пособие по безработице.

На конец марта 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

К концу марта 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,31 человек. В марте 2025 г. признано безработными 2 724 человека (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 182 человека).

Численность трудоустроенных безработных в марте 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 402 человека и составила 1 518 человек.

Индекс промышленного производства в январе-марте 2025 г. по сравнению с январем-мартом 2024 г. составил 105,0%, в марте 2025 г. по сравнению с февралем 2025 г. – 109,0%.

<sup>4</sup> <https://mtuf.ru/upload/iblock/c9f/c9f1f06a8204b2d8436502cd58222284.pdf>

В январе-марте 2025 г. по сравнению с январем-мартом 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,4%, в том числе на продовольственные товары – 108,8%, непродовольственные товары – 104,8%, услуги – 114,0%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в марте 2025 г. составила 9 037,93 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 3,2%, с декабрем 2024 г. на 5,3%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 год Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчёте на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27 302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в феврале 2025 г. составила 159 697,4 рубля и увеличилась по сравнению с февралем 2024 г. на 9,0%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2025 г. составила 99,7% к уровню февраля 2024 г. На 1 апреля 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 105 284 единиц.

В марте 2025 года зарегистрировано 5,9 тыс. организаций (в марте 2024 г. – 8,8 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 10,1 тыс. (в марте 2024 г. – 7,7 тыс. организаций). В январе-феврале 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 1 428,7 млрд рублей (9,8 тыс. организаций получили прибыль в размере 2 318,2 млрд рублей, 4,6 тыс. организаций – убыток на сумму 889,6 млрд рублей).

На 1 марта 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 101 003,5 млрд рублей, из неё просроченная – 2 160,0 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 марта 2024 г. – 2,1%, на 1 февраля 2025 года – 2,2%). Кредиторская задолженность на 1 март 2025 г. составила 48 977,7 млрд рублей, из неё просроченная – 1 994,4 млрд рублей или 4,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 марта 2024 г. – 3,9%, на 1 февраля 2024 г. – 4,2%).

Дебиторская задолженность на 1 марта 2025 г. составила 44 978,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 697,5 млрд рублей или 6,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 марта 2024 г. – 5,5%, на 1 февраля 2025 г. – 5,4%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец марта 2025 г. составила 370,3 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 21,4 млн рублей (на 6,1%).

На конец марта 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

## **8.2 Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости**

### **Обзор рынка гаражей в России<sup>5</sup>**

С октября 2022 года по октябрь 2023 года стоимость гаражей в городах России увеличилась на 17% с 300 тыс. до 350 тыс. рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе платформы «Авито Недвижимость», уточнив, что при этом арендные ставки на гаражи не изменились и составили 5 тыс. рублей в месяц.

По данным экспертов, спрос на покупку гаражей по сравнению с октябрём 2022 года вырос на 17%, а предложение сократилось на 12%. Дороже всего гаражи стоят в Сочи (3,5 млн рублей), Ростове-на-Дону (780 тыс. рублей), Екатеринбурге и Краснодаре (по 750 тыс. рублей в каждом), а также в Москве и Ставрополе (700 тыс. рублей в каждом). Самые доступные гаражи расположены в Ижевске (130 тыс. рублей), Омске и Саратове (по 300 тыс. рублей в каждом), Кирове (305 тыс. рублей), Челябинске (320 тыс. рублей) и Волгограде (335 тыс. рублей).

В свою очередь спрос на аренду гаражей за год вырос на 21% при сокращении предложения на 6%. Дороже всего аренда гаража обойдется в Сочи (17 тыс. рублей в месяц), Москве (8 тыс. рублей), Красноярске (7 тыс. рублей), Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Нижнем Новгороде, Ростове-на-Дону, Томске, и Брянске (6 тыс. рублей в каждом). Самые низкие арендные ставки в Ижевске (3,2 тыс. рублей), Барнауле, Волгограде, Омске, Ставрополе и Челябинске (по 4 тыс. рублей в каждом).

---

<sup>5</sup> <https://stroygaz.ru/news/infrastructure/v-rossii-podorozhali-garazhi/>

По словам руководителя категории коммерческой недвижимости на «Авито» Олега Изотова, в среднем по России покупка гаража обходится более чем в два раза дешевле, чем машиноместа. И только в пяти регионах место на паркинге стоит дешевле — это Сочи, Краснодар, Томск, Тюмень и Екатеринбург. «Более низкая цена связана с тем, что довольно много гаражей не имеют электричества и отопления. Это резко контрастирует с сухими отапливаемыми паркингами в новых ЖК в пользу последних», — пояснил он.

Эксперт добавил, что в случае с арендой ситуация с ценами иная: в 19 из 33 городов снять машиноместо выгоднее, чем гараж. «Связано это с тем, что последние используют не только для парковки автомобиля или мотоцикла, но также хранения других вещей или организации небольших мастерских. При анализе динамики предложения мы также можем заметить постепенное замещение гаражей машиноместами: города застраиваются новыми жилыми комплексами с подземными паркингами, а земля становится слишком дорогой, чтобы использовать ее только под гаражи. С сокращением предложения растет их средняя цена», — прокомментировал Олег Изотов.

Ранее «Стройгазета» сообщала, что с октября 2022 года по октябрь 2023 года спрос на покупку машиномест в городах России вырос на 39%, а интерес к аренде увеличился на 42%. При этом цены на приобретение и съем машиномест за год не изменились.

### **8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ, паркинги, гаражи, склады, складские помещения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Рынок гаражей и автостоянок представляет собой сложную взаимосвязанную систему, представленную несколькими типами объектов, среди которых можно выделить четыре основные группы:

- открытые автостоянки – специальные открытые площадки, предназначенные для размещения и (или) хранения автотранспортных средств;

- индивидуальные типовые гаражи (ИТГ) – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения – боксы, предназначенные для хранения автомобиля;

- встроенно-пристроенные гаражи (ВПГ) – встроенные в нижнем этаже жилого здания (пристроенные к жилому зданию) помещения, предназначенные для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами;

- паркинги – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое замкнутое охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами.

Все сгруппированные объекты объединяет наличие выделенного пространства для парковки и хранения автомобиля – организованного парковочного места (далее, «машиноместо»). К сегменту ВПГ относим машиноместа в пристроенных к жилым зданиям паркингах (подземных или многоуровневых) или находящихся поблизости от них, которые предлагаются застройщиками жилых зданий покупателям квартир в качестве альтернативы встроенным гаражам.

**Вывод:** объект оценки относится к рынку промышленной недвижимости, в частности к рынку гаражей и машиномест. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

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

| № | Источник                                                                                                    | Цена    |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310830025/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310830025/</a> | 300 000 |
| 2 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292034744/">https://www.cian.ru/sale/commercial/292034744/</a> | 300 000 |
| 3 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/319624303/">https://www.cian.ru/sale/commercial/319624303/</a> | 450 000 |
| 4 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/287473591/">https://www.cian.ru/sale/commercial/287473591/</a> | 400 000 |
| 5 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310828984/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310828984/</a> | 500 000 |
| 6 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298164452/">https://www.cian.ru/sale/commercial/298164452/</a> | 450 000 |
| 7 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/319588370/">https://www.cian.ru/sale/commercial/319588370/</a> | 500 000 |

Проанализировав рынок машиномест в районе, оценщик пришел к выводу что средняя цена варьируется от 300 000 до 500 000 руб. Анализируя данные о ценах предложений аренды гаражей в районе Южное Бутово и ближайших районах на дату оценки в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что их стоимость составляет 414 286 руб./м2 без учета корректировок (в т.ч. на торг) в среднем.

#### **8.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости представлены в таблице 8.5.1.

*Таблица 8.5.1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.*

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                                  |                                   | Влияние фактора на стоимость объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b> | Передаваемые имущественные права  | Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.                                              |
|                                                                              | Ограничения (обременения) прав    | В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>         | Нетипичные условия финансирования | Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Условия продажи</b>                                                       | Нетипичные условия сделки         | К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Условия рынка</b>                                                         | Время продажи/предложения         | Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.                                                                                                                                                  |
|                                                                              | Скидка к цене предложения         | Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Местоположение объекта</b>                                                | Адрес расположения                | Этот вопрос рассматривают в основном жители многоквартирных домов. В основном именно им не хватает гаражей в силу доступности автомобилей и плотности размещения автомобилей. Большим спросом обладают как раз те гаражи, которые находятся рядом с домами или же прямо во дворе и видны из окна. Сюда относятся и гаражи, расположенные в гаражном массиве возле дома.<br>Те, которые будут расположены дальше, охватываемой зоны района, чаще и относятся к непродаваемым вариантам. Их |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                    |                                                                | Влияние фактора на стоимость объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                |                                                                | покупают преимущественно только для хранения вещей либо при редком пользовании автомобилем.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Физические характеристики</b>                               | Площадь                                                        | Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м. площади уменьшается.                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                | Состояние внутренней отделки                                   | Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                | Тип наружных стен                                              | Капитальность зданий – важнейший технический, экономический фактор, влияющий на стоимость объекта. Традиционно, здания построенные из монолитного железобетона или кирпича ценятся на выше, чем здания, построенные из панелей или бетонных блоков.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                | Инженерные коммуникации                                        | Любой владелец гаража (машиноместа) хочет, чтобы в гараже было комфортно и сохранно. Для этого необходимы коммуникации в гараже (на стоянке). Автомобиль и другие вещи будут надежно храниться в гараже, что положительно скажется на их дальнейшую эксплуатацию. Заведенные в гараж (на стоянку) коммуникации удорожают цену на продажу или аренду в зависимости от видов коммуникаций.                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                | Наличие дополнительного улучшения                              | Дополнительные комнаты важны не только для дома. Раньше строили подвал в гаражах с целью хранения заготовок, овощей. Так же скапливается значительное количество мелочей, для которых необходим гараж. Конечно, это преимущество сказывается и на цене.<br>Иногда хозяева гаражей при планировании постройки сооружения выделяют место и для технической комнаты - это очевидно увеличивает стоимость. Такие дополнительные места выделяются и под самим гаражом, с аналогичной площадью. Использовать ее можно как для хранения вещей. Цена в таком варианте соответственно увеличивается. |
| <b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b> | <b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b> | Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 8.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объект оценки относится к рынку промышленной недвижимости, в частности к рынку гаражей (индивидуальные типовые гаражи). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости: Передаваемые имущественные права, Ограничения (обременения) прав, Нетипичные условия финансирования, Нетипичные условия сделки, Время продажи/предложения, Скидка к цене предложения, Адрес расположения, Площадь, Состояние внутренней отделки, Тип наружных стен, Инженерные коммуникации, Наличие дополнительного улучшения, Наличие встроенного оборудования, мебели, Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Анализируя данные о ценах предложений аренды гаражей в районе Южное Бутово и ближайших районах на дату оценки в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что их стоимость составляет 414 286 руб./м2 без учета корректировок (в т.ч. на торг) в среднем.

## **9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ<sup>6</sup>**

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

На дату оценки объект оценки используется в качестве гаража.

Месторасположение и ближайшее окружение объекта оценки, конструктивные характеристики и особенности планировки, техническое состояние – все это в совокупности позволяет использовать объект оценки в состоянии «как есть» без осуществления дополнительных затрат, в качестве гаража. Такое использование является не только возможным, но и экономически целесообразным и эффективным.

---

<sup>6</sup> Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не безусловный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

**Вывод:** Таким образом, в дальнейших расчётах при определении стоимости объекта недвижимости, согласно анализу наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщиком был выбран вариант использования объекта оценки: гараж, представляющая собой Машиноместо.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Для составления оптимального плана необходимо проведение дополнительных, фундаментальных исследований в этом направлении, что в задачи оценки не входило.

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **10.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ**

**Стоимость** – представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Под рыночной стоимостью** понимается 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.

**Под ликвидационной стоимостью** под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (ФСО II п. 20)

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**Допущение** – представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Метод оценки** – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

**Недвижимое имущество (недвижимые вещи)** – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ГК РФ ст. 130).

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

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

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Объекты оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ ст. 5)

К **объектам гражданских прав** относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

**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 (ФСО VI, п.1).

**Оценка** – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, ст.3).

**Подходы и методы оценки (ФСО V):**

- **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.

- **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.

- **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.

**Право собственности** (ГК РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего 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 его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Право владения** означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

**Право пользования** имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

**Право распоряжения** – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

**Принцип** – фундаментальная идея, на которой основываются другие положения.

**Стандартами оценочной деятельности** определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты, правила оценочной деятельности.

**Субъектами оценочной деятельности (Оценщики)** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям Федерального закона №135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, ст.4).

**Цель оценки** – представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

## 10.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Далее приведены основные этапы проведения оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки – определение цели оценки, идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Второй этап заключается в сборе информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. От качества и полноты собранных данных из доступных достоверных источников напрямую зависят возможность применения конкретных подходов и методов оценки, результаты работы в целом.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением наиболее подходящих подходов и методов к оценке.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

## 10.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

### **Затратный подход**

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

*Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения*

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

*1. Метод количественного анализа.*

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

2. *Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).*

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

3. *Метод сравнительной единицы.*

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструктивным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

4. *Индексный способ.*

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

### Доходный подход

**Доходный подход** основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Капитализация дохода — это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \text{ или } V = \frac{I}{R}, \text{ где}$$

$C(V)$  — стоимость недвижимости;

$ЧД(I)$  — ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

$K(R)$  — норма дохода или прибыли — это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации — норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации — это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.

2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.

4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Выделяют следующие методы доходного подхода:

### *1. Метод прямой капитализации дохода.*

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков — доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется:

- если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

### *2. Метод дисконтирования потока денежных средств*

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод ДДП:

- когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

## **Сравнительный подход**

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода.

Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

В рамках сравнительного подхода существуют методы определения рыночной стоимости недвижимости:

*1. Метод рыночных сравнений* (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод сравнительного анализа, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов. Метод рыночных сравнений 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. Корректировка цены аналога по ценообразующему фактору основывается на принципе вклада.

### Основные этапы метода рыночных сравнений

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений, как правило, используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

#### 2. Метод валового рентного мультипликатора

Валовый рентный мультипликатор (GRM), также известный как мультипликатор валового дохода (gross income multiplier (GIM)). Это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовый доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- а) оценивается валовый доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- б) подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- в) вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- г) по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;
- д) определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- е) рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта. Вероятная рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$C_n = \text{ПВДоц} (\text{ДВДоц}) \cdot \text{ВРМср, где}$$

$C_n$  — расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта;

ПВДоц — потенциальный валовый доход от оцениваемого объекта;

ДВДоц — действительный валовый доход от оцениваемого объекта ВРМср — валовой рентный мультипликатор;

Ца — как цена продажи аналогичного объекта недвижимости присутствует для сравнения и определения сравнительной оценки.

GRM считается рыночным методом оценки объекта приносящей доход собственности, поскольку данный показатель учитывает продажные цены и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета GRM положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

## 10.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 и п. 2 ФСО V Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. С целью возможности применения вышеуказанных подходов Оценщиком были проанализированы п. 1 и п. 2 ФСО V, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

**Затратный подход** основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Затраты на строительство гаражей в г. Москва и Московской области не отражают их адекватно реальную стоимость, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости, не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки. 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). С учетом того, что рынок купли-продажи объектов и аренды нежилой недвижимости г. Москва развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости исследуемого объекта считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего расчета. *Таким образом, затратный подход не применялся.*

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Использование доходного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки считается некорректным в связи с тем, что несмотря на существующий в г. Москве и Московской области достаточно развитый рынок аренды гаражей (машиномест), он продолжает в основном оставаться «черным». Договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. *Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.*

**Вывод:** По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к определению рыночной стоимости объекта оценки из трех существующих, можно считать сравнительный подход, который в силу имеющегося информационного обеспечения может являться для данного объекта оценки наиболее объективным.

## **11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В качестве объекта аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При проведении оценки Оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к аренде аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<http://realty.dmir.ru/> ; <http://www.cian.ru/> ; <http://garagnik.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>; <https://move.ru/> и др.); в периодических изданиях о недвижимости («Из рук в руки», «Все для Вас» и др.). Так же Оценщик проводил телефонные разговоры с представителями агентств недвижимости с целью поиск информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу.

В распоряжении Оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты аналоги.

В результате анализа рынка гаражной недвижимости г. Москвы Оценщиком было выявлено 3 предложения, наиболее схожие с оцениваемым объектом. Описание объектов-аналогов представлено в таблице 11.1. Копии интернет страниц и коммерческих предложений приведены в приложении 2 настоящего Отчета.

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости жилых площадей, является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м площади объектов.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и объект оценки.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж представлен в таблице 11.2.

Таблица 11.1. Описание объектов аналогов

| Элементы сравнения                                      | Объект оценки                                  | Объект аналог № 1                                                                                           | Объект аналог № 2                                                                                           | Объект аналог № 3                                                                                           |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цена предложения                                        |                                                | 400 000                                                                                                     | 450 000                                                                                                     | 400 000                                                                                                     |
| Общая площадь                                           | 12,6                                           | 12,30                                                                                                       | 14,00                                                                                                       | 12,90                                                                                                       |
| Стоимость за 1 кв.м                                     |                                                | 32 520                                                                                                      | 32 143                                                                                                      | 31 008                                                                                                      |
| Передаваемые имущественные права                        | Право собственности                            | Право собственности                                                                                         | Право собственности                                                                                         | Право собственности                                                                                         |
| Ограничения (обременения) прав                          | Не учитываются                                 | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 |
| Нетипичные условия финансирования                       |                                                | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 |
| Нетипичные условия сделки                               |                                                | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 |
| Уторговывание                                           |                                                | Возможен торг                                                                                               | Возможен торг                                                                                               | Возможен торг                                                                                               |
| Дата предложения (дата проведения оценки)               | 26.09.2025                                     | 26.09.2025                                                                                                  | 26.09.2025                                                                                                  | 26.09.2025                                                                                                  |
| Адрес расположения                                      | г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5         | Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 4                                                    | Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 4                                                    | Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 4                                                    |
| Тип гаража                                              | Наземный                                       | Наземный                                                                                                    | Наземный                                                                                                    | Наземный                                                                                                    |
| Общая площадь                                           | 12,6                                           | 12,3                                                                                                        | 14,0                                                                                                        | 12,9                                                                                                        |
| Машиноместо/гараж/бокс                                  | Машиноместо                                    | Машиноместо                                                                                                 | Машиноместо                                                                                                 | Машиноместо                                                                                                 |
| Наличие дополнительного улучшения                       | Отсутствуют.                                   | Отсутствуют.                                                                                                | Отсутствуют.                                                                                                | Отсутствуют.                                                                                                |
| Состояние помещений                                     | Удовлетворительное, пригодно для использования | Удовлетворительное, пригодно для использования                                                              | Удовлетворительное, пригодно для использования                                                              | Удовлетворительное, пригодно для использования                                                              |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость |                                                | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 |
| Источник информации                                     |                                                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292034744/">https://www.cian.ru/sale/commercial/292034744/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/319624303/">https://www.cian.ru/sale/commercial/319624303/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310830025/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310830025/</a> |

Примечание. Цены предложения и характеристики, были уточнены при телефонном интервьюировании собственников и их официальных представителей. В случае расхождения цен с указанными в объявлениях (см. Приложение 2), верными считать приведенные в данной таблице.

Таблица 11.2.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| Элементы сравнения                                                           | Ед. изм.   | Объект оценки                          | Объекты аналогии                                                                                            |                                                                                                             |                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              |            |                                        | Объект аналог № 1                                                                                           | Объект аналог № 2                                                                                           | Объект аналог № 3                                                                                           |
| Источник получения информации                                                |            |                                        | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292034744/">https://www.cian.ru/sale/commercial/292034744/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/319624303/">https://www.cian.ru/sale/commercial/319624303/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310830025/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310830025/</a> |
| Цена предложения                                                             | руб.       |                                        | 400 000                                                                                                     | 450 000                                                                                                     | 400 000                                                                                                     |
| Общая площадь                                                                | кв.м.      | 12,6                                   | 12,30                                                                                                       | 14,00                                                                                                       | 12,90                                                                                                       |
| Стоимость за 1 кв. м                                                         | руб./кв.м. |                                        | 32 520                                                                                                      | 32 143                                                                                                      | 31 008                                                                                                      |
| <b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b> |            |                                        |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Передаваемые имущественные права                                             |            | Право собственности                    | Право собственности                                                                                         | Право собственности                                                                                         | Право собственности                                                                                         |
| Корректировка                                                                | %          |                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость                                                  | руб./кв.м. |                                        | 32 520                                                                                                      | 32 143                                                                                                      | 31 008                                                                                                      |
| Ограничения (обременения) прав                                               |            | Не учитываются                         | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 |
| Корректировка                                                                | %          |                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость                                                  | руб./кв.м. |                                        | 32 520                                                                                                      | 32 143                                                                                                      | 31 008                                                                                                      |
| <b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>         |            |                                        |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Нетипичные условия финансирования                                            |            |                                        | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 |
| Корректировка                                                                | %          |                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость                                                  | руб./кв.м. |                                        | 32 520                                                                                                      | 32 143                                                                                                      | 31 008                                                                                                      |
| <b>Условия продажи</b>                                                       |            |                                        |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Нетипичные условия сделки                                                    |            |                                        | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                 |
| Корректировка                                                                | %          |                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость                                                  | руб./кв.м. |                                        | 32 520                                                                                                      | 32 143                                                                                                      | 31 008                                                                                                      |
| <b>Условия рынка</b>                                                         |            |                                        |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Уторговывание                                                                |            |                                        | Возможен торг                                                                                               | Возможен торг                                                                                               | Возможен торг                                                                                               |
| Корректировка                                                                | %          |                                        | -6,0                                                                                                        | -6,0                                                                                                        | -6,0                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость                                                  | руб./кв.м. |                                        | 30 244                                                                                                      | 29 893                                                                                                      | 28 837                                                                                                      |
| Дата предложения (дата проведения оценки)                                    |            | 26.09.2025                             | 26.09.2025                                                                                                  | 26.09.2025                                                                                                  | 26.09.2025                                                                                                  |
| Корректировка                                                                | %          |                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость                                                  | руб./кв.м. |                                        | 30 244                                                                                                      | 29 893                                                                                                      | 28 837                                                                                                      |
| <b>Местоположение</b>                                                        |            |                                        |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Адрес расположения                                                           |            | г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5 | Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 4                                                    | Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 4                                                    | Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 4                                                    |
| Корректировка                                                                | %          |                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        |
| <b>Физические характеристики</b>                                             |            |                                        |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
| Машиноместо/гараж/бокс                                                       |            | Машиноместо                            | Машиноместо                                                                                                 | Машиноместо                                                                                                 | Машиноместо                                                                                                 |
| Корректировка                                                                | %          |                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        |
| Общая площадь                                                                | кв.м.      | 12,6                                   | 12,3                                                                                                        | 14,0                                                                                                        | 12,9                                                                                                        |
| Корректировка                                                                | %          |                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                                                                                        |

| Элементы сравнения                                      | Ед. изм.   | Объект оценки                                  | Объекты аналоги                                                                           |                                                |                                                |
|---------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                         |            |                                                | Объект аналог № 1                                                                         | Объект аналог № 2                              | Объект аналог № 3                              |
| Инженерные коммуникации                                 |            | Электроснабжение                               | Электроснабжение                                                                          | Электроснабжение                               | Электроснабжение                               |
| Корректировка                                           | %          |                                                | 0,00                                                                                      | 0,00                                           | 0,00                                           |
| Наличие дополнительного улучшения                       |            | Отсутствуют.                                   | Отсутствуют.                                                                              | Отсутствуют.                                   | Отсутствуют.                                   |
| Корректировка                                           | %          |                                                | 0,00                                                                                      | 0,00                                           | 0,00                                           |
| Наличие охраны и видеонаблюдения                        |            | Есть                                           | Есть                                                                                      | Есть                                           | Есть                                           |
| Корректировка                                           | %          |                                                | 0,00                                                                                      | 0,00                                           | 0,00                                           |
| Состояние помещений                                     |            | Удовлетворительное, пригодно для использования | Удовлетворительное, пригодно для использования                                            | Удовлетворительное, пригодно для использования | Удовлетворительное, пригодно для использования |
| Корректировка                                           | руб. кв.м  |                                                | 0,00                                                                                      | 0,00                                           | 0,00                                           |
| Корректировка                                           | %          |                                                | 0,00                                                                                      | 0,00                                           | 0,00                                           |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость |            |                                                |                                                                                           |                                                |                                                |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость |            |                                                | Отсутствуют                                                                               | Отсутствуют                                    | Отсутствуют                                    |
| Корректировка                                           | %          |                                                | 0,00                                                                                      | 0,00                                           | 0,00                                           |
| Для выводов                                             |            |                                                |                                                                                           |                                                |                                                |
| Общая чистая коррекция                                  | %          |                                                | 0,0                                                                                       | 0,0                                            | 0,0                                            |
| Скорректированная стоимость                             | руб./кв.м. |                                                | 30 244                                                                                    | 29 893                                         | 28 837                                         |
| Общая валовая коррекция                                 | %          |                                                | 0                                                                                         | 0                                              | 0                                              |
| Весовой коэффициент                                     |            |                                                | 0,33                                                                                      | 0,33                                           | 0,33                                           |
| Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки | руб./кв.м. | 29 658                                         | 30244 * 0,333333333333333 + 29893 * 0,333333333333333 + 28837 * 0,333333333333333 = 29658 |                                                |                                                |
| Рыночная стоимость объекта оценки                       | руб.       | 373 691                                        |                                                                                           |                                                |                                                |
| Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)          | руб.       | 374 000                                        |                                                                                           |                                                |                                                |

## **Обоснование вносимых корректировок**

В случае если различий по какому-либо элементу сравнения не выявлено, корректировка приравнивалась нулю. В случае различия оцениваемого объекта недвижимости и объектов аналогов по какому-либо элементу сравнения, оценщиками вносились соответствующие поправки.

Для внесения корректировок применяют следующие методы:

- метод общей суммы – все корректировки отражают отличия объекта оценки и его аналога, вносятся в виде денежных сумм;
- метод аддитивных процентных отклонений – суммируются поправки в виде процентов и приведенная по времени цена;
- метод мультипликативных процентных отклонений – выраженные в процентах поправки учитывают взаимосвязь факторов между собой (отрицательные поправки меньше 100 %, положительные – больше);
- смешанный метод – используются корректировки и аддитивные в виде денежных сумм, и мультипликативные в виде процентов.

Поправки вносятся смешанным методом.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1 + \Pi_1) + (1 + \Pi_2) + \dots + (1 + \Pi_n), \text{ где:}$$

$P_0$  – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$  – скорректированная цена аналога;

$\Pi_1, \Pi_2, \Pi_n$  – поправочные коэффициенты.

### ***Передаваемые права***

Разница между оцениваемым и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

### ***Ограничения (обременения) прав***

В отношении объекта оценки не учитываются обременения. Все объекты аналоги свободны от обременений. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

### ***Нетипичные условия финансирования***

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.) для приобретения объекта недвижимости
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В данном случае, Оценщик исходил из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка недвижимости.

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

### ***Нетипичные условия сделки***

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его

общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия. Поскольку Оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях.

Условия продажи при совершении сделки с объектами аналогами и оцениваемой зданием одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

### Корректировка на торг (уторговывание)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

### Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2025

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 1)

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

По статистической практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов портала 31.ru.mt, прошедшего за истекший квартал, замечены (такие квартиры никогда не продаются по завышенной цене).

На основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала 31.ru.mt, прошедшего за истекший квартал:

| № | Объекты недвижимости                                      | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>1</sup> | По регионам <sup>2</sup> |          |          |
|---|-----------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                           |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м       | 0,91           | 0,96            | 0,94                                | 0,95                     | 0,94     | 0,93     |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м      | 0,88           | 0,96            | 0,93                                | 0,94                     | 0,93     | 0,91     |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м   | 0,85           | 0,95            | 0,92                                | 0,93                     | 0,92     | 0,90     |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м   | 0,80           | 0,94            | 0,90                                | 0,91                     | 0,90     | 0,88     |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м      | 0,92           | 0,97            | 0,95                                | 0,95                     | 0,95     | 0,94     |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более | 0,91           | 0,96            | 0,94                                | 0,95                     | 0,94     | 0,93     |
| 7 | Парковочное место, машино-место                           | 0,87           | 0,96            | 0,94                                | 0,95                     | 0,94     | 0,93     |

Примечание:

- При достижении аргументирования и обоснования заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства для "вторички" - изношенные;
  - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - новые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил включение местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг среди покупателей. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнений от 02.05.2023 г.):
  - **А-группа:** город Москва и пригороды МКАД, Зеленоград, и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург и пригороды КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Египатория, а также земельные участки на прилегающих территориях;
  - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях;
  - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Скидки на торг» (<https://statrielt.ru/>)

Скидка на торг вводилась в размере -6% для всех объектов аналогов.

### Корректировка на дату оценки

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше 3-х месяцев), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

Датой оценки является 26 сентября 2025 г. Все объекты актуальны на дату проведения оценки. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется.

### Корректировка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность жилых массивов;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

Все объекты-аналоги и объект оценки расположены в одной части района, в непосредственной близости друг от друга, и характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения прямой эксплуатации.

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

#### ***Корректировка на материал стен***

Корректировка основана на различиях в строительных материалах и связанных с ними характеристиках зданий. Считается, что кирпичные здания и строения стоят дороже, чем деревянные (брус, панели и т.д.) в связи с большим сроком жизни здания, и т.д. Капитальность зданий и строений – важнейший технический, экономический фактор, влияющий на стоимость объекта.

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

#### ***Корректировка на общую площадь***

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Характер зависимости определен на основе обработки статистических данных о реальных продажах. В то же время, существуют оптимальные размеры объектов недвижимости, наиболее отвечающие требованиям потребителя. Избыточное превышение или недостаток необходимой оптимальной площади объекта приводит к уменьшению стоимости за единицу площади. Данная поправка основывается на результатах консультаций с риэлтерскими фирмами: Миэль, тел. 8 (495) 777-33-77; [www.miel.ru](http://www.miel.ru), Миан, тел. +7 (495) 974-82-82; [www.mian.ru](http://www.mian.ru) и др. Согласно полученным данным, данный вид корректировки может варьироваться в диапазоне до 8% в зависимости от разницы площадей между объектом оценки и объектами аналогами. Таблица о распределении корректировок по площади представлена ниже:

| Объект оценки                                                                                   | Объект аналог                      |                                     |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                                                 | От So «+» или «-» 5 кв. м до<br>Sa | От So «+» или «-» 10 кв. м до<br>Sa | От So «+» или «-» 15 кв. м до<br>Sa |
| Площадь, кв. м                                                                                  |                                    |                                     |                                     |
| 12,6 кв. м                                                                                      | 0%                                 | 4%                                  | 8%                                  |
| Где: So – площадь объекта оценки, которая составляет 12,6 кв. м<br>Sa - площадь объекта аналога |                                    |                                     |                                     |

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

#### ***Корректировка на инженерные коммуникации***

Гаражи с наличием ряда инженерных коммуникаций, которые обеспечивают комфорт и сохранность имущества стоят на порядок выше гаражей без удобств.

Данная поправка основывается на результатах консультаций с риэлтерскими фирмами: Миэль, тел. 8 (495) 777-33-77; [www.miel.ru](http://www.miel.ru), Миан, тел. +7 (495) 974-82-82; [www.mian.ru](http://www.mian.ru) и др. Увеличение стоимости сооружения в зависимости от наличия подключенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом: электроэнергия – 15-25%, газоснабжение – 15-25%, остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-25%.

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

#### ***Корректировка на наличие дополнительного улучшения***

Внутреннее обустройство гаража также оказывает влияние на его стоимость, например стоимость гаража, возрастает при наличии в гараже смотровой ямы или технической комнаты, подвала, площадь которых может равняться площади самого гаража.

Данная поправка основывается на результатах консультаций с риэлторскими фирмами: Миэль, тел. 8 (495) 777-33-77; [www.miel.ru](http://www.miel.ru), Миан, тел. +7 (495) 974-82-82; [www.mian.ru](http://www.mian.ru) и др. Согласно полученным данным, данная корректировка может варьироваться от 5 до 10%. Значение корректировок представлено в таблице ниже.

| Объект оценки                            | Объект аналог |     |               |                       |
|------------------------------------------|---------------|-----|---------------|-----------------------|
|                                          | Нет           | Яма | Подвал/Погреб | Яма и подвал (погреб) |
| <b>Наличие дополнительного улучшения</b> |               |     |               |                       |
| Нет                                      | 0             | -5  | -5            | -10                   |
| Яма                                      | 5             | 0   | 0             | -5                    |

|                              |    |   |   |    |
|------------------------------|----|---|---|----|
| <b>Подвал (погреб)</b>       | 5  | 0 | 0 | -5 |
| <b>Яма и подвал (погреб)</b> | 10 | 5 | 5 | 0  |

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

#### ***Корректировка на состояние помещения***

Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов.

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

#### **Расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки**

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K_i = (1 + BK1 + BK2 + \dots + BK_i) / n - BK_i, \text{ где}$$

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$BK1, BK2, BK_i$  – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях.

Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

***Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, на основе сравнительного подхода, по состоянию на 26 сентября 2025 г., составляет:***

***373 691 (Триста семьдесят три тысячи шестьсот девяносто один) руб.***

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для получения итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использован один подход – сравнительный и в рамках подхода использовался только один метод.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Количественно полученные результаты оценки стоимости разными подходами представлены в таблице 12.1.

*Таблица 12.1. Итоговое согласование рыночной стоимости*

| Наименование                                                                                                                            | Сравнительный подход                                               | Доходный подход      | Затратный подход     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Нежилое помещение (Машиноместо №480), общая площадь 12,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5 | 373 691 (Триста семьдесят три тысячи шестьсот девяносто один) руб. | Мотивированный отказ | Мотивированный отказ |
| Вес, коэф                                                                                                                               | 1                                                                  | 0                    | 0                    |
| Итоговая рыночная стоимость, руб. (округленно)                                                                                          | 374 000 (Триста семьдесят четыре тысячи) руб.                      |                      |                      |

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В рамках данного Отчета Оценщик рассчитал стоимость объекта оценки одним подходом. Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей. Расчетные показатели, используемые при проведении оценки, были проверены на соответствие рыночным данным.

По мнению Оценщика, полученная информация является достаточной и достоверной, что позволяет на ее основании определить искомую стоимость объекта оценки.

Проведя исследования и выполнив соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу, что стоимость объекта оценки по состоянию на 26 сентября 2025 г. составляет:

|                                                                                                                                                                                                                                               |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение (Машиноместо №480), общая площадь 12,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 5 по состоянию на дату оценки, включая НДС:</b> |                                               |
| Рыночная стоимость, руб. (округленно)                                                                                                                                                                                                         | 374 000 (Триста семьдесят четыре тысячи) руб. |

### 14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «Независимая экспертная оценка Вега» его подпись заверяется печатью данной организации.

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик



(Багин Михаил Иванович)

Отчет утвердил Генеральный директор  
ООО «Независимая экспертная оценка Вега»



(Назаров Кирилл Сергеевич)

## 15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., №135-ФЗ в действ. редакции;
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
8. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611)
9. Стандарты и правила саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков», основные положения (взамен СПОД РОО 03-07-2023), утвержденные протоколом № 89-С, изменения утверждены решением Совета РОО от 27 ноября 2023 года, Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ.
10. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
11. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
12. Иванова Е.Н. И21 Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой. — 5-е изд., перераб. — М.: КНОРУС, 2016. — 352 с. — (Бакалавриат).
13. Грязнова А.Г., Федотова М.А. (ред.) Оценка недвижимости. Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2010. — 554 с.
14. Т.Г. Касьяненко. Оценка недвижимости. Учебник — Москва: Проспект, 2017. — 511 с.
15. Болотин С., Брайла Н., Симанкина Т. «Информационные методы оценки недвижимости. Учебник». Издательство: "Академия" (2014)
16. <https://yandex.ru/maps>
17. <https://statrilt.ru>
18. <https://www.cian.ru>
19. [www.irn.ru](http://www.irn.ru)
20. <https://flatinfo.ru>
21. <https://www.economy.gov.ru>
22. <https://mtuf.ru>
23. <https://rosreestr.ru>
24. <https://ecostandardgroup.ru>

## ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

### ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

**Помещение**

Дата обновления информации: 31.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Помещение                   |
| Статус объекта                      | Актуально                   |
| Кадастровый номер                   | 77:06:0012020:7995          |
| Дата присвоения кадастрового номера | 26.05.2012                  |
| Форма собственности                 | Государственная субъекта РФ |

**Характеристики объекта**

|                        |                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) | Москва, Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, д. 5, пом. VII м/м 480 |
| Площадь, кв.м          | 12.6                                                                |
| Назначение             | Нежилое                                                             |
| Этаж                   | 5                                                                   |

**Сведения о кадастровой стоимости**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 477264.44  |
| Дата определения            | 01.01.2023 |
| Дата внесения               | 30.12.2023 |

**Ранее присвоенные номера**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Инвентарный номер | -           |
| Инвентарный номер | VII м/м 480 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

|                                                     |                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность<br>№ 77:06:0012020:7995-77/006/2017-1<br>от 30.06.2017<br>Оперативное управление<br>№ 77:06:0012020:7995-77/051/2025-6<br>от 31.03.2025 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

## Продается машиноместо, 12,3 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 4 [На карте](#)

М/ Симферопольское шоссе 11 км от МКАД М/ Варшавское шоссе 7 км от МКАД

D2 Щербинка 17 мин. D2 Бутово 7 мин. М/ Бунинская аллея 11 мин.



Не торги! Продам оформленное в собственность машино-место номер 283 площадью 12,3 кв. м на 2-ом этаже наземного многоуровневого паркинга по адресу: Москва, ул., Маршала Савицкого, дом 4. Охраняемый паркинг, ведется видеонаблюдение, въезд по пропускам. Плата за предоставление коммунальных услуг 1 500 руб/мес. Доступен самостоятельный просмотр. Возможна покупка в рассрочку или ипотеку. Торг не предлагать!

400 000 Р



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 388 000 Р



Цена за метр ..... 32 520 Р/м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ID 421694

Документы проверены

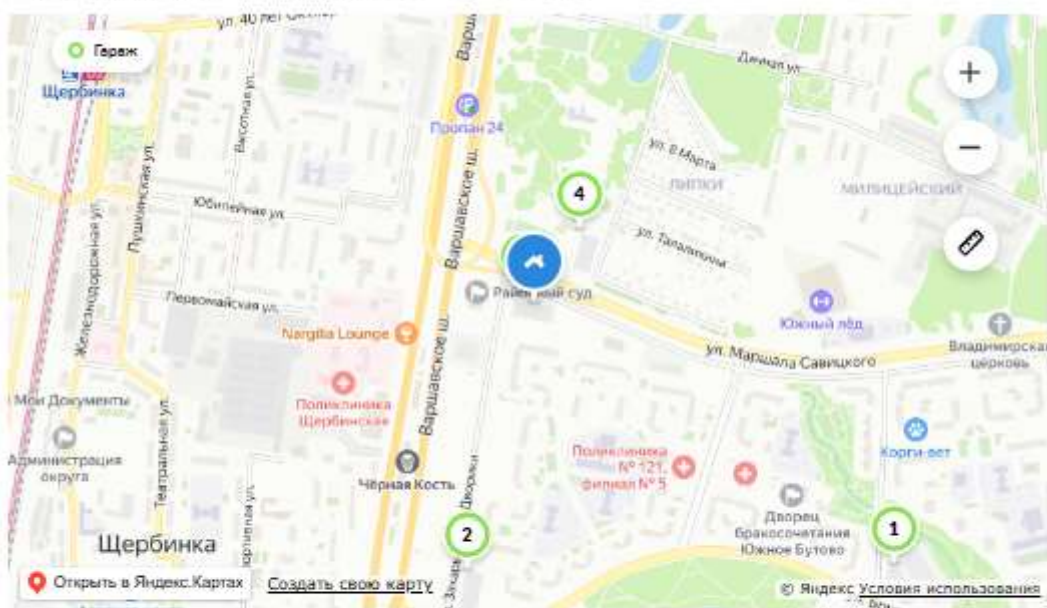
Бунинская Набережная от ПИК

Квартиры у м. «Потاپово» от 7,7 млн руб.  
Камерный квартал на берегу пруда



Реклама

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



О здании

Общая площадь 12,3 м<sup>2</sup>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/292034744/>

## Продается машиноместо, 12,9 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 4 На карте

М Симферопольское шоссе 11 км от МКАД М Варшавское шоссе 7 км от МКАД  
D2 Щербинка 17 мин. D2 Бутово 7 мин. М Бунинская аллея 11 мин.

Поделиться



Площадь 12,9 м² Парковка Многоуровневая Тип Машиноместо

400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 388 000 ₽

Цена за метр 31 008 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ID 421694  
Документы проверены

ЖК «Среда на Лобачевского»

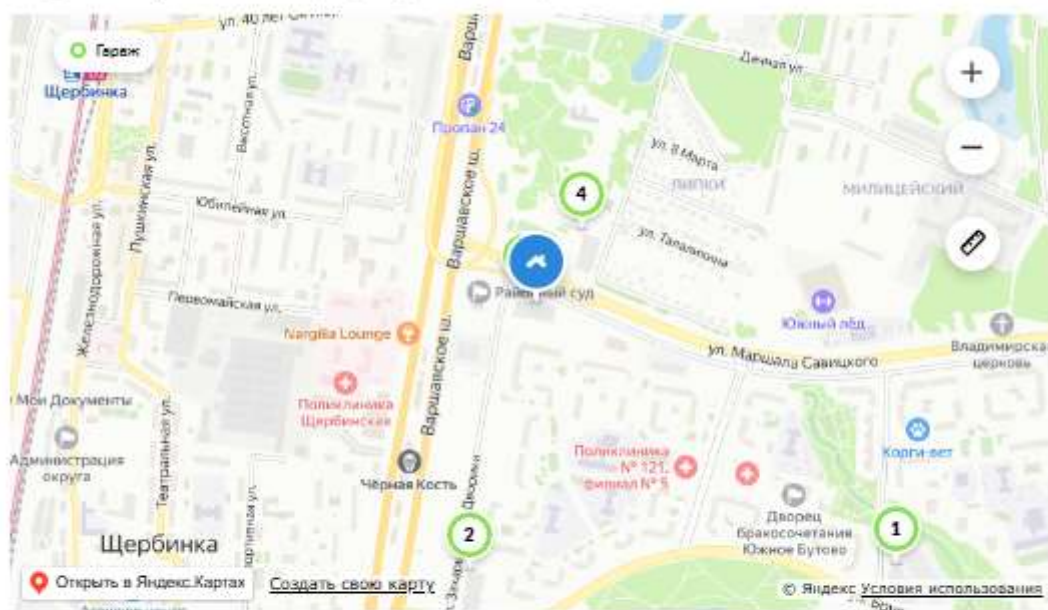
Рассрочка 0%. Выгода до 2.6 млн ₽.  
Многофункциональная школа у дома, 7 минут до метро

Среда



Не торги или аукцион! Продам свое зарегистрированное машино-место номер 364 площадью 12,9 кв. м на 3-ем этаже наземного многоуровневого 5-ти этажного паркинга 2010 года постройки по адресу: Москва, ул., Маршала Савицкого, дом 4. Охраняемый паркинг, есть видеоконтроль, пропускная система. Плата за предоставление коммунальных услуг 1 500 руб/мес. Доступен самостоятельный просмотр. Возможна покупка в рассрочку или ипотеку. Торг не предлагать!

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



О здании

Общая площадь 12,9 м²

<https://www.cian.ru/sale/commercial/310830025/>

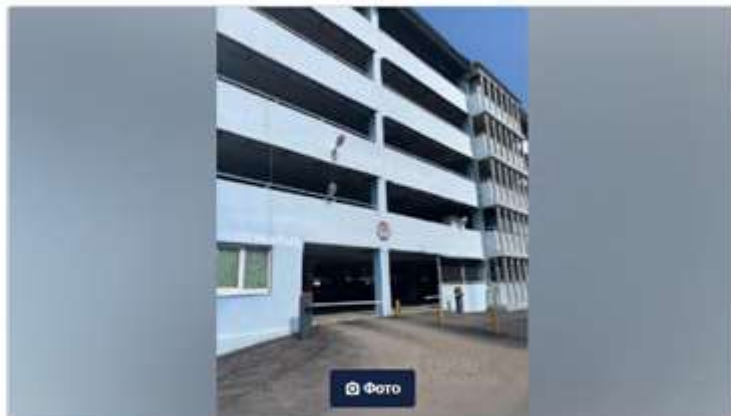
## Продается машиноместо, 14 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 4 На карте

М. Синергопольское шоссе 11 км от МКАД М. Варшавское шоссе 7 км от МКАД

Щербинка 17 мин. Бутово 7 мин. Бунинская аллея 11 мин.

Показать



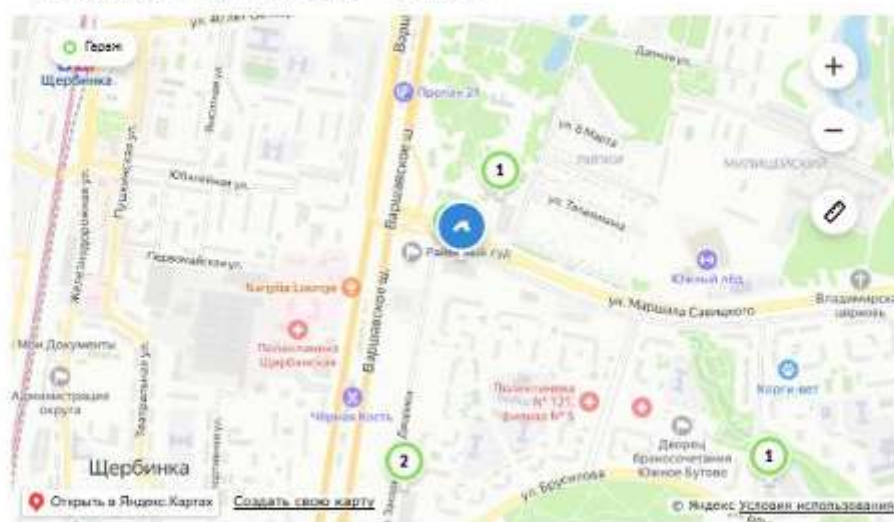
Площадь  
14 м²

Парковка  
Многоуровневая

Тип  
Машиноместо

Продажа по договору купли-продажи.  
Собственник.  
1 этаж - 171, 184.  
2 этаж - 211, 212 (соседние).  
Действующий арендный бизнес.  
Цена указана за одно машино-место на 2-ом этаже.

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



О здании

Общая площадь 14 м²

450 000 Р



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 436 500



Цена за метр 32 143 Р/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Сергей Сергеевич

Документы проверены

<https://www.cian.ru/sale/commercial/319624303/>

Форма № Р51003

**Федеральная налоговая служба**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о государственной регистрации юридического лица**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМАЯ**  
**ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ВЕГА"**  
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"06" августа 2014 года  
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 4 | 7 | 7 | 4 | 6 | 8 | 9 | 3 | 3 | 2 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему  
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве  
наименование регистрирующего органа

"07" августа 2014 года  
(число) (месяц прописью) (год)

Государственный налоговый  
инспектор Межрайонной  
ИФНС России №46 по  
г.Москве

  
М. С. Кириллов  
Подпись, фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017396643



ФНС России. Форма № Р51003. Москва, 2013. Издана в 4-х экз.

**ПОЛИС**  
к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2815645219

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

Дата оформления полиса «30» июня 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>                                         | <b>Независимая экспертная оценка «ВЕГА», ООО</b><br>123007 г. Москва, 3-ий Хорошевский проезд, д.1, стр.1, офис 540<br>ОГРН 1147746893326 ИНН 7718992770 E-mail: neowegak@bk.ru тел. +7(495) 414-10-70<br>p/c 40702810802750001879 банк АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                              | С 00 часов 00 минут <b>30.06.2025г.</b> по 24 часа 00 минут <b>29.06.2026г.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2. Объект страхования:</b>                                | 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>30.06.2025 года</b> . |
| <b>3. Страховой случай:</b>                                  | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                                          |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                                   | <b>300.000.000 (Триста миллионов) рублей.</b><br>Лимиты ответственности, согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>5. Франшиза:</b>                                          | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>6. Страховая премия:</b>                                  | <b>67 860.000 (Шестьдесят семь тысяч восемьсот шестьдесят ) рублей</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>                   | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                             | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/2815645219 от 30.06.2025<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Представитель страховщика: Грибкова Марина Михайловна</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Код 70253</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

**Страхователь**

М.П.

Директор Назаров К.С.

**Страховщик**

Директор РЕСО-106 Грибкова М.М.





АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Багин Михаил Иванович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 503207565743**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**07 августа 2007 года, регистрационный № 000559**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

**0000221 \***

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035150-1

« 04 » августа 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Багину Михаилу Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » августа 20 23 г. № 309

Директор



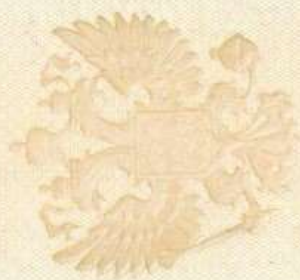
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » августа 20 26 г.

АО «ФРЦ» - Москва 2017 г. № 18/04/2017



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 825-39



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 542765

Настоящий диплом выдан

Михаилу Ивановичу Балашу

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "04" ноября 2002 г. по "30" апреля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Министерстве внутренних дел

(наименование)

по направлениям и подготовке руководящих кадров и

образовательного учреждения, подготавливающего руководящих кадров специального образования

инициативой Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова

по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов

и прав собственности. Специализация "Оценка стоимости"

предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "30" апреля 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Балаша

(фамилия, имя, отчество)

Михаила Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная

(специализация)

оценки и экспертизы объектов и прав собственности

специализация "Оценка стоимости предприятий (бизнеса)"

государственной

аттестационной комиссии

Город Москва

**ПОЛИС № 922/2814653579**  
**страхования ответственности оценщика**

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Москва

Дата выдачи полиса «14» мая 2025г.

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>              | Ф.И.О. Багин Михаил Иванович<br>Дата рождения: 31.01.1973г.<br>Адрес по месту регистрации: г. Москва, ул. Митинская, д.34, к.1, кв.182<br>Паспорт: №4518 499001, выдан: 09.02.2018 ГУ МВД России<br>Член СРО оценщиков: СРО «Ассоциация «Русское общество оценщиков»<br>E-mail: mbagin@mail.ru тел. +7(909)691-31-71 |
| <b>Представитель страховщика:</b> | Грибкова Марина Михайловна                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | Код 70253                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Срок действия полиса:</b>            | С 00 часов 00 минут <b>15.05.2025г.</b> , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут <b>14.05.2026г.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2. Объекты страхования:</b>             | Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>3. Застрахованные работы:</b>           | Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с <b>15.05.2025г.</b>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4. Страховой случай:</b>                | 4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая |
| <b>5. Страховая сумма:</b>                 | <b>5.000.000 (Пять миллионов) рублей</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>6. Франшиза:</b>                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>7. Исключения из страхования:</b>       | 5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски):<br>5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки;<br>5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>8. Страховая премия:</b>                | <b>4.000 (Четыре тысячи) рублей</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b> | Единовременный платеж по <b>15.05.2025г.</b> включительно                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Страхователь



Страховщик



- 1 -

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</b> | <p><b>10.1.</b> При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение <b>ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ</b> уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p><b>10.2.</b> Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p><b>10.3.</b> При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p><b>10.3.1.</b> Письменно в <b>ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ</b> уведомить Страховщика об этом.</p> <p><b>10.3.2.</b> Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p><b>10.4.</b> Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>11. Условия страховой выплаты:</b>                                                          | <p><b>11.1.</b> Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p><b>11.2.</b> При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p><b>11.3.</b> При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p><b>11.4.</b> Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p><b>11.4.1.</b> По письменному заявлению Страхователя;</p> <p><b>11.4.2.</b> Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p><b>11.4.3.</b> В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p><b>11.5.</b> Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p> |
| <b>12. Прочие условия:</b>                                                                     | <p><b>12.1.</b> При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p><b>12.2.</b> Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>13. Прилагаемые документы:</b>                                                              | <p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

Багин М.И.

М.П.

*(подпись)*



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение)

### Реквизиты выписки

| Наименование              | Значение              |
|---------------------------|-----------------------|
| Дата формирования выписки | 09.04.2025            |
| Регистрационный номер     | ****-*** / ****-***** |

### Реквизиты поступившего запроса

| Наименование                                    | Значение   |
|-------------------------------------------------|------------|
| Дата поступившего запроса                       | 10.04.2025 |
| Дата получения запроса органом регистрации прав | 11.04.2025 |

### Сведения об объекте недвижимости - помещении

| Наименование                                                                                           | Значение                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата постановки на учет/ регистрации                                                                   | 26.05.2012 22:13:41                                                                                                  |
| Кадастровый номер                                                                                      | 77:06:0012020:7995                                                                                                   |
| Номер кадастрового квартала                                                                            | 77:06:0012020                                                                                                        |
| Вид объекта недвижимости                                                                               | 002001003000, Помещение                                                                                              |
| Кадастровый номер объекта недвижимости (здания, сооружения), в пределах которого расположено помещение | 77:06:0012020:1360                                                                                                   |
| Ранее присвоенные номера                                                                               | 01, Инвентарный номер, ., 01, Инвентарный номер, VII м/м 480, 2010-10-06, ГУП МосгорБТИ                              |
| Площадь, в кв. метрах                                                                                  | 12.6                                                                                                                 |
| Наименование помещения                                                                                 | Нежилое помещение                                                                                                    |
| Назначение помещения                                                                                   | 206001000000, Нежилое                                                                                                |
| Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме                                         | нет                                                                                                                  |
| Имущество общего пользования                                                                           | нет                                                                                                                  |
| ОКАТО                                                                                                  | 45293594000                                                                                                          |
| Код КЛАДР                                                                                              | 77000000000739200                                                                                                    |
| Почтовый индекс                                                                                        | 117148                                                                                                               |
| Код региона                                                                                            | 77, Москва                                                                                                           |
| Городской район                                                                                        | Южное Бутово                                                                                                         |
| Улица                                                                                                  | ул. Маршала Савицкого                                                                                                |
| Дом                                                                                                    | д. 5                                                                                                                 |
| Квартира                                                                                               | пом. VII м/м 480                                                                                                     |
| Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)                                                                    | Москва, Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, д. 5, пом. VII м/м 480                                                  |
| ОКАТО                                                                                                  | 45293594000                                                                                                          |
| Код региона                                                                                            | 77, Москва                                                                                                           |
| Тип этажа                                                                                              | 01, Этаж                                                                                                             |
| Номер этажа                                                                                            | 5                                                                                                                    |
| Номер на поэтажном плане                                                                               | 2901290/0486                                                                                                         |
| Ссылка на файл                                                                                         | /10.77.140.200/Archiv0TI/77_06/ГУП МосгорБТИ/1241/12419529/20401380_2901290_савицкого маршала ул. д.5 5 0 0 EGRN.JPG |
| path                                                                                                   | 246c797b-4f2b-4106-b60a-626ac49c7e51/2771e643-4d43-4b4e-8d94-fb7c2fcd14b8/EXT_FILE                                   |
| Кадастровая стоимость                                                                                  | 477264.44                                                                                                            |

### Сведения о правах и правообладателях

| Наименование                          | Значение                                                                                                |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сведения о праве и правообладателях   |                                                                                                         |
| Дата постановки на учет/ регистрации  | 31.03.2025 16:36:17                                                                                     |
| Вид зарегистрированного вещного права | 001005000000, Оперативное управление                                                                    |
| Номер регистрации вещного права       | 77:06:0012020:7995-77/051/2025-6                                                                        |
| Сведения о правообладателе            | Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Щербинка» 7751334183, 1247700670898 |

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Сведения о праве и правообладателях   |                                  |
| Дата постановки на учет/ регистрации  | 30.06.2017 11:26:46              |
| Вид зарегистрированного вещного права | 001001000000, Собственность      |
| Номер регистрации вещного права       | 77:06:0012020:7995-77/006/2017-1 |
| Сведения о правообладателе            | город Москва                     |

Статус записи об объекте недвижимости

|                                       |                                                                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Наименование                          | Значение                                                                   |
| Статус записи об объекте недвижимости | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |

