

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «ПРИМА»

Антонова Л.В.

24 июня 2026 г.



ОТЧЕТ № 267-РС ММ

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объект оценки рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество (машиноместо), находящееся по адресу: г. Москва, ул. Поляны, д. 22

Дата оценки 24 июня 2026 г

Дата составления отчета 24 июня 2026 г

Заказчик Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»

Оценщик: Антонова Лариса Васильевна, свидетельство от 27.03.2026 за регистрационным № С-1148 АСОО «Союз»

Оглавление

Часть 1 «Общие сведения».....	3
1.1 Основные факты и выводы	3
1.2 Задание на оценку	4
1.3 Применяемые стандарты оценки.....	7
1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	10
1.6 Определение вида оцениваемой стоимости	12
1.7 Основные этапы процесса оценки.....	12
1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
1.9 Заявление о соответствии.....	14
Часть 2. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	14
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	14
Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки».....	20
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок недвижимости.....	20
3.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	24
3.3.Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	25
3.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	26
3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	28
3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	30
3.4 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	30
3.5 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	33
3.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 34	
3.7 Анализ наиболее эффективного использования	34
Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)» ...	36
4.1 Сравнительный подход	36
4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	36
4.1.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	37
4.1.3 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	37
4.2 Доходный подход.....	41
4.2.1 Обоснование отказа от подхода	41
4.3 Затратный подход	42
4.3.1 Обоснование выбора подхода.....	42
Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода»	43
Часть 6 «Перечень используемых материалов»	45
Приложения	46

Часть 1 «Общие сведения»

1.1 Основные факты и выводы

П.7 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО VI)"

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание	
Номер Отчета об оценке	№267-РС ММ	
Основание для проведения оценки объекта оценки	Гражданско-правовой договор бюджетного учреждения № 149-МН/223-26 на оценку стоимости продажи машино-места в объекте гаражного назначения от 22.06.2026 г.	
Объект оценки	рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество (машиноместо), находящееся по адресу: г. Москва, ул. Поляны, д. 22	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности – г. Москва. Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»	
Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Цель оценки	Цель оценки согласно техническому заданию: проведение независимой оценки недвижимого имущества, для определения рыночной стоимости. 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. (Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 , п.9).	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений	
Дата оценки	24 июня 2026 г	
Дата осмотра	22 июня 2026 г	
Срок проведения оценки	22 июня - 24 июня 2026 г	
Дата составления Отчета	24 июня 2026 г	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.		
Подходы/ОО	рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество (машиноместо), находящееся по адресу: г. Москва, ул. Поляны, д. 22	
Затратный подход	Не применялся обоснованный отказ	
Доходный подход	Не применялся обоснованный отказ	
Сравнительный подход	Применялся	
рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество (машиноместо), находящееся по адресу: г. Москва, ул. Поляны, д. 22	с НДС (22%)	без НДС
	1 111 764,77	911 282,60
Итоговая величина рыночной стоимости права собственности на недвижимое имущество, руб.		
рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество (машиноместо), находящееся по адресу: г. Москва, ул. Поляны, д. 22	с НДС (22%)	без НДС
	1 111 764,77	911 282,60
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации ФСО IV/2022 подп. 8 п. 3		
Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть использована в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, оговоренном в Задании на оценку. Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи с объектом недвижимости, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации		

Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (135-ФЗ ст.11,14 ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7)). Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Источник информации: рассчитано ООО «ПРИМА»

Директор ООО «ПРИМА»



Антонова Л.В.

Оценщик

Антонова Л.В.

1.2 Задание на оценку

На основании Гражданско-правового договора бюджетного учреждения № 149-МН/223-26 на оценку

стоимости продажи машино-места в объекте гаражного назначения от 22.06.2026 г., задания на оценку, Исполнителем оказаны услуги по оценке объектов недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 2. Общая характеристика Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права на объект оценки	рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество (машиноместо), находящееся по адресу: г. Москва, ул. Поляны, д. 22
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) указан в Приложении к отчету
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности и право оперативного управления
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Идентификация правообладателя в отношении объекта оценки	Собственность: город Москва Оперативное управление: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»
Цель оценки (с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которым возникла необходимость проведения оценки)	Цель оценки согласно техническому заданию: проведение независимой оценки недвижимого имущества, для определения рыночной стоимости. 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. (Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, п.9). Определение возможных границ интервала, в котором, может находиться эта стоимость, не требуется.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 20 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – на дату составления отчета об оценке; 4. предполагаемое использование объекта – фактическое использование оцениваемого объекта; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	24.06.2026 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку	отсутствуют
Иные существенные допущения ¹	Иные существенные допущения, которые не являются специальными –

1 п.п. 6 п. 3 ФСО IV

Показатель	Описание или характеристика показателя
	отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку ²	- предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; - результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют	Без особенностей
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. ³	Отчет об оценке предназначен для для принятия управленческих решений Отчет об оценке не может быть использован в иных целях оценки. Отчет об оценке, а также выдержки из него, могут копироваться, распространяться и/или публиковаться полностью или частично без письменного согласия оценщика. В соответствии со ст. 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения размера арендной платы, в том числе начальной цены предмета аукциона или конкурса с учетом НДС 20% в течение шести месяцев с даты составления отчета. Таким образом, использование Отчета об оценке ограничено периодом 6 месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке ⁴	Простая письменная форма. Отчет составляется на бумажном носителе. Количество - 2 экз., в т.ч. 1 экземпляр в бумажном виде и 1 в электронном в формате PDF Заказчику, а 1 экземпляр остается у Исполнителя. Язык, на котором составляется отчет: русский.
Срок проведения оценки и передачи отчета Заказчику	7 календарных дней со дня подписания Контракта
Заказчик	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»
Информация, отражаемая в задании на оценку на основании профессионального суждения оценщика	
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Для проведения оценки объекта оценки Заказчику необходимо предоставить следующие документы: 1. Выписки из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и материалы, необходимые для проведения оценки, предоставлены в порядке и с соблюдением сроков, отраженных в договоре на проведение работ по оценке
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Стороны исходят из отсутствия необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения внешних организаций и

² п.п. 7 п. 3 ФСО IV

³ п.п. 8 п. 3 ФСО IV

⁴ В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона

Показатель	Описание или характеристика показателя
	квалифицированных отраслевых специалистов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке: • заказчик оценки; • учредитель заказчика; • собственник имущества заказчика; • иные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа в рублях Российской Федерации с учетом/без учета НДС 22%. От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке	Письменная форма, объем отчета об оценке не ограничен.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	В рамках данной оценки от оценщика не требуется указывать расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	
Документы, содержащие характеристики объекта аренды	Выписки из ЕГРН
Адрес	г. Москва, ул. Поляны, д. 22
Округ	ЮЗАО
Ценовая зона	За МКАД
Район	Южное Бутово
Станция метро	м. ул.Скобелевская, 10 мин.пешком
Тип здания, в котором расположены оцениваемые объекты / помещения	нежилое здание
Этаж расположения, Номер на поэтажном плане	3
Отдельный вход в помещения	нет
Функциональное назначение	Машино-место
Коммуникации	электроснабжение
Линия застройки, на которой расположено здание	1 линия
Общая площадь, кв. м	20,2
Состояние отделки оцениваемого объекта	Типичный ремонт
Назначение помещения	Машино-место
Текущее использование	По назначению
Балансовая стоимость	Нет данных

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

1.3 Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. В соответствии с заданием на оценку, стоимость Объекта оценки определялась на

основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – VI.

Табл.3 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО № 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Применение указанных стандартов обусловлено тем, что Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ и является членом Ассоциации СРО «Союз». Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

1 в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

11. Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

- в отчете использованы достоверные источники информации.

12. Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

13. Балансовая стоимость оцениваемого движимого имущества на дату оценки не предоставлена, однако оценщик считает, что данная информация не влияет на результаты расчетов. Таким образом, оценка проводится без данных по балансовой стоимости оцениваемого движимого имущества.

14. В Отчете не учитываются все множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

15. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

16. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

17. В отчете об оценке указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что пользователь Отчета об оценке может самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от оценщика причинам. Поэтому в приложении к отчету приводится данная информация на дату оценки в виде скриншотов (снимков с экрана).

18. В отчете об оценке указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что пользователь Отчета об оценке может самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от оценщика причинам. Поэтому в приложении к отчету приводится данная информация на дату оценки в виде скриншотов (снимков с экрана).

19. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

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.

1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Реквизиты Заказчика представлены ниже.

Табл. 4. Сведения о Заказчике⁵

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»
Сокращенное наименование	ГБУ "Жилищник района Южное Бутово"
Юридический адрес	117624, г Москва, Москва, бульвар Адмирала Ушакова, 3
Почтовый адрес	117624, г Москва, Москва, бульвар Адмирала Ушакова, 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5147746230253
Дата присвоения ОГРН	от 15 октября 2014 г.
ИНН	7727846180
КПП	772701001

Источник информации: составлено ООО «Прима» по данным Заказчика

Табл. 5. Сведения об Оценщиках

Фамилия, имя, отчество	Антонова Лариса Васильевна
Сведения об обязательном страховании Оценщиков	Договор-полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-217693/25 от 30.09.2025, страховщик ПАО «Ингосстрах», период

⁵ <https://egrulinfo.com/3229898/>

	страхования с 03.10.2025 по 02.10.2026, страховая сумма 5 000 000 рублей
Сведения о членстве оценщиков в СРО:	Ассоциация саморегулируемая организация «Союз», адрес: 101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10, свидетельство от 27.03.2026 за регистрационным №С-1148
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Антонова Лариса Васильевна -Диплом МФПА о профессиональной переподготовке ПП № 984128 от 01 февраля 2008 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» ФБУ «Федеральный ресурсный центр» №040835-1 от 04.07.2024
Стаж работы в оценочной деятельности;	с 08.04.2008 г.
Место нахождения оценщиков	111141, г. Москва, ул. Кусковская, д. 23, корп. 3, кв. 44
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Табл. 6. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО ПРИМА
ОГРН	ОГРН 1088901000704
Дата присвоения ОГРН	08.04.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией АО «АльфаСтрахование» (страховой полис №0991R/776/50572/25, дата выдачи 15.08.2025, срок действия полиса с 25.08.2025 по 24.08.2026, страховая сумма 50 000 000 руб.
Местонахождение	г Москва, ул. Кусковская, д 23 к 3, кв 44
Почтовый адрес	г Москва, р-н Новогиреево, ул. Кусковская, д 23 к 3, кв 44
Директор	Антонова Лариса Васильевна
Телефон	+79151678303
Электронная почта	prima08042008@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью ПРИМА подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью ПРИМА подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Табл. 7. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Антонова Лариса Васильевна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось

1.6 Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. Оценщик определяет ликвидационную стоимость с учетом срочной реализации, расходов по обращению взыскания и реализации объекта в течение короткого периода экспозиции.

1.7 Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ изучение предоставленных документов.
- ✓ установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- ✓ сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- ✓ сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- ✓ анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- ✓ анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – 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. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

✓ подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.

✓ составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Табл. 8. План процесса оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Табл. 9. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объекты оценки	Право собственности – г. Москва. Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Проведено сопоставление объекта оценки по заданию с данными предоставленных документов	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Не зарегистрировано	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Земельно-правовые отношения не оформлены	Проведено

1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

135-ФЗ ст.103, ст. 16 ФЗ-135

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «ПРИМА». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;
- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.9 Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «ПРИМА». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и соответствуют действительности.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком

Часть 2. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень использованных при проведении оценки данных:

- Акты приема-передачи объектов нежилого фонда, находящихся в собственности города Москвы, Казенному предприятию или Государственному учреждению города Москвы на праве оперативного управления;
- Техническая документация на здание и/или помещения, в которых находятся машино-места (см. в Приложении к Отчету)

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>);
2. Сайты агентств недвижимости Московской области, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ);
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

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

4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки является: рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество (машиноместо), находящееся по адресу: г. Москва, ул. Поляны, д. 22

Данными об обременениях, связанных с объектом оценки, оценщик не располагает. В предоставленных документах обременения – не зарегистрировано.

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 104 177 человек (2023), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади.

Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. Первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году: история города насчитывает, по меньшей мере, 876 лет. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое количество сельских населённых пунктов. Ряд подмосковных городов, посёлков городского типа и сельских населённых пунктов были включены в состав Москвы и утратили свой статус.

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

Москва занимает 31 место в рейтинге научно-технологических кластеров мира (Глобальный инновационный индекс, 2022 год).

Экономика

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

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в

последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

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

Наиболее мощная российская ракета-носитель Протон разработана и производится на ГКНПЦ Хруничева

МиГ-29 — разработанный и произведённый РСК «МиГ»

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева — территория завода отдана под застройку, а сборка ракет «Протон» переводится в Омск;

- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ») — штаб-квартира;

- Предприятия Концерна ВКО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Авангард») — штаб-квартира и некоторые НИИ;

- Тушинский машиностроительный завод — банкрот;

- Государственное машиностроительное конструкторское бюро «Вымпел» им. И. И. Торопова;

- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва — территория завода отдана под застройку, а производство перенесено на площадку ПК «Салют».

Из гражданских производств наиболее крупные:

- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;

- Московский автомобильный завод «Москвич» — предприятие по сборке легковых автомобилей «Москвич»;

Москвич 3 и Москвич 3е собираются на заводе «Москвич»

- Электrozавод — закрыт, территория отдана под застройку;

- Мосэлектрощит — производитель электрических распределительных устройств;

- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования;

- Завод «Москабель»;

- Московский нефтемаслозавод;

- Трёхгорная мануфактура — банкрот, производство перенесено в город Гаврилов Ям;

- Московский судостроительный и судоремонтный завод;

- Мосхимфармпрепараты имени Н. А. Семашко;

- Красный Октябрь (кондитерская фабрика) — закрыта, производство перенесено на территорию Бабаевской кондитерской фабрики.

Московская биржа

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству опико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

Оборот розничной торговли в 2022 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2021 году — 5,1 %).

По данным компании «Ernst & Young» за 2021 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2021) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2021 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2021 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2022 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав

потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры. В 2018 году предприятия малого и среднего бизнеса пополнили бюджет Москвы на 473 млрд рублей. По мнению мэра Москвы Сергея Собянина рост малого бизнеса вызван тем, что в Москве создана необходимая для него инфраструктура: доступная аренда помещений и недорогой интернет.

В 2022 году по стоимости проживания в рейтинге Economist Intelligence Unit Москва заняла 37-е место.

Транспорт

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

Железнодорожный транспорт

Ленинградский вокзал — старейший вокзал Москвы, был построен в 1849 году для обслуживания Николаевской железной дороги

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

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

В 1990-е — 2000-е годы ряд железнодорожных веток, обслуживавших промышленные предприятия, был закрыт в связи с выводом этих предприятий из города или серьёзным сокращением объёмов производства.

Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве стала организация на Малом кольце Московской железной дороги частично интегрированной с метрополитеном линии пассажирского железнодорожного транспорта, получившей название «Московское центральное кольцо». Новым подобным проектом, развивающим принцип интеграции железнодорожных перевозок с метрополитеном, являются Московские центральные диаметры, первые два из которых открылись в ноябре 2019 года.

Воздушный транспорт

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

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

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

Автомобильный транспорт

Бусиновская развязка на МКАД. Первая и на данный момент единственная в России пятиуровневая транспортная развязка

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

Здравоохранение

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

Местоположение объекта оценки⁶

Рис. 1. Расположение объекта оценки в г. Москва

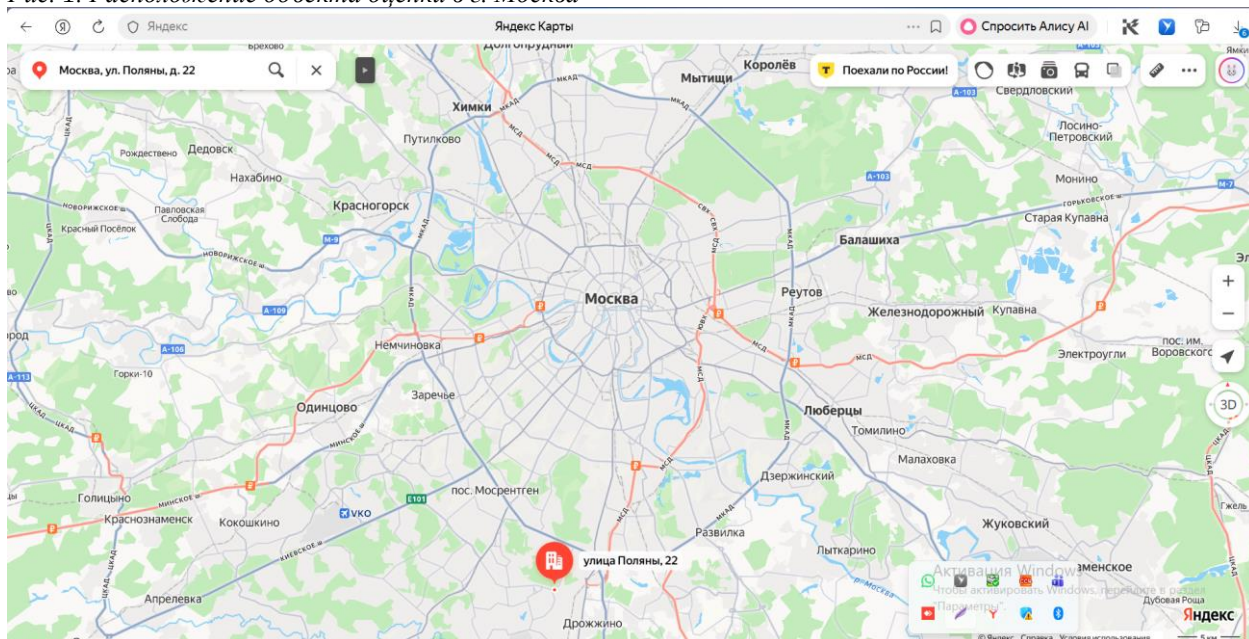
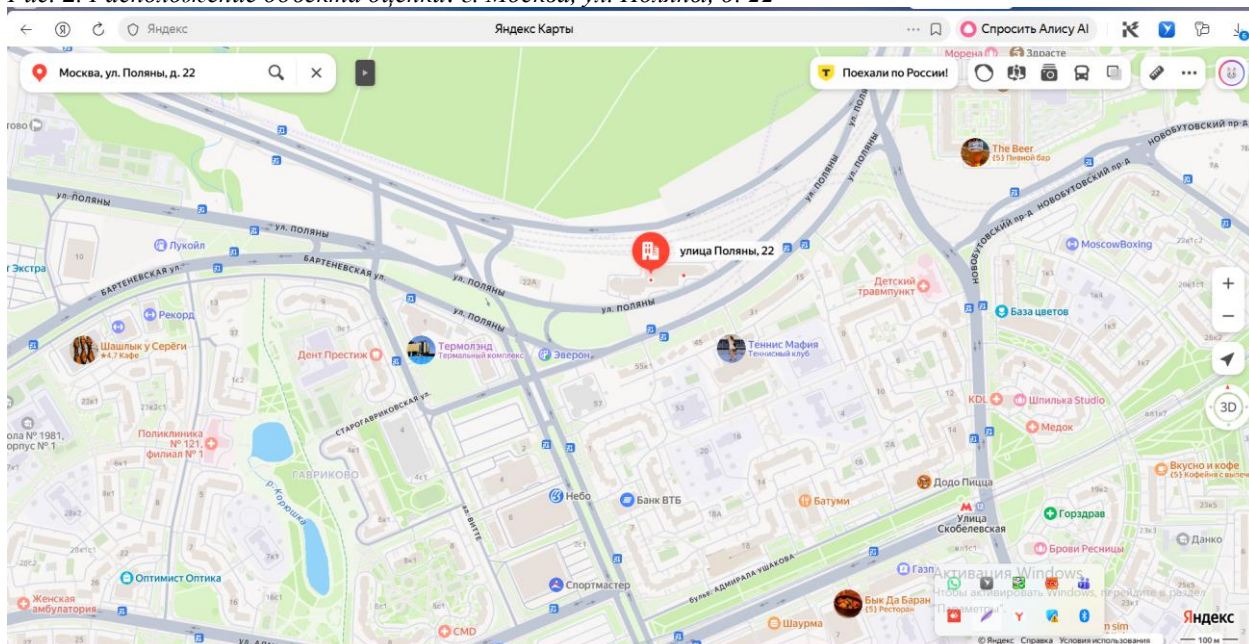


Рис. 2. Расположение объекта оценки: г. Москва, ул. Поляны, д. 22



⁶ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁷

Табл. 10. Сведения о правообладателе и его представителе

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Право собственности – г. Москва. Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»
Организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»
Сокращенное наименование	ГБУ "Жилищник района Южное Бутово"
Юридический адрес	117624, г Москва, Москва, бульвар Адмирала Ушакова, 3
Почтовый адрес	117624, г Москва, Москва, бульвар Адмирала Ушакова, 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5147746230253
Дата присвоения ОГРН	от 15 октября 2014 г.
ИНН	7727846180
КПП	772701001

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком

Табл. 11. Общая характеристика оцениваемых помещений и зданий, в которых расположены объекты оценки⁸

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	ЮЗАО
Местоположение в микрорайоне	г. Москва, ул. Поляны, д. 22
Преобладающая застройка микрорайона	Высокая плотность застройки. Жилые дома и административно-бытовые, торговые объекты
Транспортная доступность	м.ул.Скобелевская 10 мин.пешком
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Близость к скоростным магистралям	МКАД
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, школы и другие предприятия различных спектров услуг
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Микрорайон с развитой инфраструктурой
Экологическая обстановка района	Средняя ⁹
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	н/д
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Общая характеристика здания, в котором расположен объект оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	нежилое здание
Фактическое использование	По назначению
Год постройки	2016
Материал наружных стен	из прочих материалов
Материал перекрытий	ж/б
Тип фундамента	Железобетонные блоки
Состояние здания (субъективная оценка)	хорошее

⁷ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

⁸ Документы предоставленные заказчиком

⁹<https://www.kvartiravmoskve.ru/meschanskiy/meshanskiy-rayon-kupit-kvartiru-mozhno-tolko-na-vtorichnom-rynke/>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Техническое обеспечение здания	электроснабжение
Количество этажей в здании	6
Дополнительные системы безопасности	Нет данных
Состояние объекта (субъективная оценка)	хорошее
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет
Данные о перепланировке	Нет данных
Наличие существенной перепланировки	
Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)	Нет данных
Дополнительная существенная информация	Не представлена
Текущее использование	По назначению
Выделенная эл. Мощность	Нет данных
Характеристика объекта оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	3
Площадь, кв. м:	20,2
Высота потолков, м	н/д
Состояние объекта (субъективная оценка)	Рабочее состояние
Видимые дефекты внутренней отделки	нет
Дополнительная существенная информация	-
Текущее использование	По назначению
Субъект права на объект оценки	Право собственности – г. Москва. Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово»
Выделенная эл. Мощность	Нет данных

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком; визуальный осмотр

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что на дату оценки объект используется по назначению.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

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

Не выявлены.

Анализ обременений объекта оценки

На основании информации, предоставленной заказчиком, на объекты оценки обременения установлены – запрет регистрации.

Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки»

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок недвижимости

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике на конец 2025 года

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее¹ – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году², что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре,

1 Индекс промышленного производства за 2024 год был уточнён на -0,5 п.п., предыдущая оценка +5,6% г/г. 2 Индекс производства обрабатывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,7 п.п., предыдущая оценка +9,8% г/г.

2 в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре. 3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году.

В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре. 3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году.

В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г1 годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г²). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год - 3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двухзначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

1 Индекс производства добывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,1 п.п., предыдущая оценка -0,4% г/г.

2 Ретроспективные данные за 2024 год уточнены Росстатом, предыдущее значение за 2024 год +2,1% г/г. 3

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Платные услуги населению¹ за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее. Оборот общественного

питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В ежемесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее. 10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре). В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно). 1 В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за ноябрь 2025 года была скорректирована на +0,1 п.п. вверх. 4 В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	8,7	6,6	5,6/6,5 ²	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ³	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 772 ³	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 ³	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.

³ В январе-ноябре 2025 г.

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ Мировой Экономики

Потребительская инфляция с 20 по 26 января

1. На неделе с 20 по 26 января 2026 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,19% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,37% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – до 2,0% н/н. Снизились темпы роста цен на картофель (до 1,6% н/н), овощи «борщевых» набора, огурцы (4,6% н/н), помидоры (1,8% н/н), а также бананы (0,4% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции замедление роста цен до 0,2% н/н. Снизились цены на масло сливочное (-0,3% н/н) и масло подсолнечное (-0,2% н/н), подешевела свинина (-0,5% н/н), ускорилось удешевление мяса кур (-0,4% н/н). Снизились темпы роста цен на хлеб (0,3% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,02% н/н. Подешевела одежда (на -0,2% н/н), а также электро- и бытовые приборы (на -0,6% н/н). Цены на легковые автомобили практически не изменились (0,01% н/н): стабильны цены на отечественные автомобили (0,0% н/н), на иномарки динамика цен составила 0,02% н/н. Цены на бензин практически не изменились (0,01% н/н), на дизельное топливо – выросли на 0,03% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 20 по 26 января 2026 года темпы роста цен снизились до 0,22% н/н. Подешевели поездки на отдых в ОАЭ (-4,3% н/н) и на отдых на Черноморское побережье России (-3,3%). Замедлился рост цен на услуги санаториев (до 0,4% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой (до 0,6% н/н), на мойку автомобиля (0,7% н/н). Мировые рынки

5. В период с 20 по 26 января на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,1% (+1,5% неделей ранее). В годовом выражении в январе продовольственные товары подорожали на 0,4% г/г. 1 Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги. РЕЗЮМЕ 2 28 января 2026 года На отчетной неделе возобновилось увеличение цен на пальмовое масло (+1,0%) и говядину (+1,4%). Вторую неделю подряд растет стоимость пшеницы в США (+2,4%) и во Франции (+1,1%), кукурузы (+1,1%), сахарасырца (+0,5%), соевых бобов (+0,8%), соевого масла (+2,5%) и свинины (+0,6%). После стабилизации на прошлой неделе подешевел белый сахар (-2,0%).

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 1,7% (+1,8% на прошлой неделе) в связи с ростом котировок азотных удобрений (+3,5%). Цены на смешанные удобрения сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в январе удобрения подорожали на 10,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -0,5% до +0,4% (от -0,9% до +0,2% неделей ранее). Отмечается снижение стоимости железной руды (-0,4%) и металлопроката (-0,5%). Подорожал металлолом (+0,4%), а стоимость арматуры осталась неизменной. В годовом выражении в январе черные металлы подорожали в среднем на 3,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов рост цен составил 3,8% (стабилизация неделей ранее) на фоне

увеличения стоимости алюминия (+2,6%), меди (+3,6%) и никеля (+5,1%). В годовом выражении в январе цены на цветные металлы увеличились на 25,5% г/г.

	2026 год на 26 янв		2025 год	
	г/г	20 - 26 янв	декабрь (м/м)	январь (м/м)
Индекс потребительских цен	6,43	0,19	0,32	1,23
Продовольственные товары	5,81	0,37	0,43	1,33
- без плодоовощной продукции	7,34	0,24	0,28	1,12
- плодоовощная продукция	-0,81	1,95	1,56	2,68
Непродовольственные товары	3,46	-0,02	0,34	0,42
- без бензина	2,26	-0,02	0,47	0,39
- бензин автомобильный	11,65	0,01	-0,43	0,62
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	14,14	0,22	0,63	2,04

3.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .

Экономика Москвы продолжит рост в 2026-2028 годах

Мэр подчеркнул, что рост показателей обрабатывающей промышленности в 2026-2028 годах составит 7,5% ежегодно

МОСКВА, 15 октября. /ТАСС/. Правительство Москвы утвердило прогноз социально-экономического развития на 2026-2028 годы. Годовой рост валового регионального продукта (ВРП) составит 2-3%, сообщил в своем Telegram-канале мэр столицы Сергей Собянин.

"Экономика Москвы демонстрирует высокую устойчивость. Ожидается, что в ближайшие три года положительная динамика сохранится. Инвестиционная активность остается главным драйвером роста. В следующем году она составит 2,5%, а с 2027-го постепенно ускорится до 4,0-4,5% ежегодно", - написал мэр.

По его словам, рост показателей обрабатывающей промышленности в 2026-2028 годах составит 7,5% ежегодно. "Продолжит расти потребительский сектор - от 1,0% до 1,5% розничная торговля и от 2,0% до 3,0% платные услуги населению. Годовой рост ВРП Москвы в 2026-2028 годах будет находиться в диапазоне 2-3%", - добавил Собянин.

Как пояснили в пресс-службе мэра и правительства Москвы, по предварительным данным, в 2025 году сохранится рост по всем основным показателям социально-экономического развития, что подтверждает высокий уровень устойчивости экономики столицы. Позитивная динамика была обеспечена опережающим развитием инфраструктуры, стимулированием инвестиций, созданием мест приложения труда, формированием качественной городской среды. В 2026-2028 годах также прогнозируется сохранение положительной динамики социально-экономического развития Москвы.

"Отраслевая структура инвестиций все больше диверсифицируется. Устойчиво растут вложения в объекты интеллектуальной собственности (программное обеспечение и базы данных, научные исследования и разработки, опытно-конструкторские работы и другие интеллектуальные продукты). Поддержку инвестиционной активности будут оказывать внутренний спрос, дальнейшее развитие импортозамещения, стимулирующая бюджетная политика, сохранение высокой доли бюджета развития. В среднесрочной перспективе ожидается замедление темпов роста потребительских цен до 4,0%.

Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития города Москвы на 2026 год и плановый период 2027 и 2028 годов (базовый вариант)

№ п/п	Показатель	Единица измерения	2026	2027	2028
			Прогноз		
1.	Валовой региональный продукт	млрд рублей	45 356	49 286	53 281
		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	102,0	102,8	103,0
2.	Индекс потребительских цен, в среднем за год	%	105,5	104,1	104,0
	Индекс потребительских цен, декабрь текущего года к декабрю предыдущего года	%	104,2	104,0	104,0
3.	Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства»	в % к предыдущему году	107,5	107,5	107,5
4.	Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования	млрд рублей	9 771	10 711	11 640
		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	102,5	104,0	104,5

5.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работающего	рублей	196 647	213 362	231 497
		% к предыдущему году	108,0	108,5	108,5
6.	Реальная начисленная заработная плата	% к предыдущему году	102,4	104,2	104,3
7.	Прожиточный минимум в расчете на душу населения в том числе:	рублей	25 342	26 609	27 673
	трудоспособное	рублей	28 940	30 387	31 602
	пенсионеры	рублей	18 971	19 920	20 717
	дети	рублей	21 903	22 998	23 918
8.	Оборот розничной торговли	млрд рублей	8 552	9 114	9 620
		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	101,0	101,5	101,5
9.	Объем платных услуг населению	млрд рублей	5 197	5 667	6 118
		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	102,0	103,0	103,0

3.3. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Макрообзор – данные за декабрь 2025

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о значительном замедлении темпа роста ВВП страны в годовом выражении в ноябре 2025 года до 0,1% после повышения на 1,6% в октябре. При этом Министерство отмечает, что замедление темпов роста в ноябре частично объясняется календарным фактором. Дело в том, что в ноябре 2025 года было на два рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года. За январь-ноябрь 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,0%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в ноябре 2025 года промышленное производство сократилось на 0,7% к соответствующему периоду предыдущего года после роста на 3,1% месяцем ранее. По итогам января-ноября 2025 года промпроизводство увеличилось на 0,8%. Отметим, что последний раз промышленное производство снижалось в годовом выражении в феврале 2025 года, однако в тот раз оно объяснялось, преимущественно, календарным фактором високосного 2024 года.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что после роста на 1,3% в октябре, в секторе «Добыча полезных ископаемых» в ноябре темп роста замедлился до 0,7%. В сегменте «Обрабатывающие производства» октябрьский рост выпуска на 4,5% сменился снижением в размере 1,0%. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска на 1,3% в октябре сменился падением на 3,4%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска в октябре на 3,3% замедлилось до 2,3% в ноябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Август'25	-2,5	+2,4	-0,2	-5,6
Сентябрь'25	+0,2	+0,4	+1,2	-0,9
Октябрь'25	+1,3	+4,5	+1,3	-3,3
Ноябрь'25	+0,7	-1,0	-3,4	-2,3
Январь-ноябрь'25	-1,5	+2,6	-1,7	-3,4

Таким образом, падение совокупного индекса промышленного производства в ноябре 2025 года было

обусловлено преимущественно из-за перехода от роста к снижению в сегментах Обрабатывающие производства и Электроэнергия, газ и пар. Кроме того, негативная динамика показателя могла быть усилена замедлением темпа роста в сегменте Добыча полезных ископаемых. В то же самое время, улучшение динамики в Водоснабжении (замедление темпов падения) оказало некоторую поддержку общему индексу промышленного производства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Выводы:

Рост ВВП в ноябре 2025 года замедлился до 0,1% г/г после роста на 1,6% месяцем ранее. При этом согласно оценке Минэкономразвития, по итогам января-ноября 2025 года рост ВВП составил 1,0%;

Промпроизводство в ноябре 2025 года перешло к снижению на 0,7% в годовом выражении после роста на 3,1% месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2025 года промпроизводство выросло на 0,8%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-октября 2025 года составил 21,57 трлн руб., снизившись на 9,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

В банковском секторе прибыль в ноябре составила 394 млрд руб. после 310 млрд руб. за октябрь. По итогам 11 месяцев 2025 года кредитные организации заработали 3,36 трлн руб. по сравнению с 3,63 млрд руб. годом ранее (-7,3%);

На потребительском рынке в декабре 2025 года цены увеличились на 0,32% после роста на 0,42% месяцем ранее, при этом по итогам 2025 года инфляция составила 5,59% по сравнению с инфляцией в годовом выражении в 6,64% месяцем ранее (на 1 декабря);

Среднее значение курса доллара США в декабре 2025 года составило 78,4 руб. после 80,3 руб. месяцем ранее;

Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России 19 декабря было снижено на 50 б.п. до 16,0% годовых;

Объем внешнего долга страны на годовом окне по состоянию на 1 октября 2025 года составил \$308,1 млрд, сократившись за год на 0,4%;

Объем золотовалютных резервов вырос за 2025 год на 23,9% и по состоянию на 1 января 2026 года составил \$754,9 млрд, обновив очередной максимум на фоне рекордного роста цен на золото.

3.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 12. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта

для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилое помещение – машино-место. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к недвижимости, представляющее собой машино-место.

3.5 Обзор рынка машино-мест.

Стоимость парковочного места в новостройках вплотную приблизилась к 20% цены квартиры. В среднем — 2–3 млн рублей, в премиальных проектах — свыше 20 млн. За год рост составил 20% против 7–9% по жилью. Главные причины — дефицит, дорогая земля и высокая себестоимость строительства.

Где парковок уже не хватает

По данным аналитиков, в 2025 году покупатели новостроек вынуждены отдавать почти шестую часть стоимости квартиры за собственное место в паркинге. И эта доля растет: в городах-миллионниках средний бюджет достиг 1,3 млн рублей, в остальных крупных городах — около 1,1 млн. рублей.

Организованные паркинги есть примерно в 60% проектов. Лидеры по обеспеченности — Барнаул, Владивосток, Москва, Ставрополь и Казань. А вот в Балашихе, Ярославле и Ульяновске купить место вместе с квартирой намного сложнее.

Проблема особенно остра в Москве: в ЮВАО обеспеченность подземными парковками — менее 25%, местами всего 19%.

Дефицит — только часть картины. Основной драйвер — высокая себестоимость. Подземный паркинг ограничивают инженерные сети, археология, плотная застройка.

Глубокое строительство в три уровня становится крайне дорогим, а земля в городах дорожает ежегодно. Девелоперы вынуждены компенсировать издержки повышением цен.

На цену также влияют:

локация места — ближе к лифтам и выезду дороже;

конфигурация — угловые и «темные» продаются с дисконтом;

размер — увеличенные места стоят на 15–30% дороже;

оснащение — вентиляция, видеонаблюдение, высота потолков, качественное покрытие.

От старта продаж до сдачи объекта цена обычно растет на 20–30%. Чем ближе ввод жилья, тем выше спрос на паркинг.

Парадокс рынка: мест мало, но продаются не все

В массовом сегменте покупатель квартиры за 8–10 млн не всегда готов добавить еще 1,5 млн за парковку. В итоге раскупается 30–50% мест.

Оставшиеся висят на балансе у девелопера — и он повышает цены на свободные лоты, чтобы компенсировать затраты. Поэтому избыточное предложение не делает паркинг дешевле — наоборот, разгоняет стоимость.

Эксперты сходятся: в ближайшие год-полтора сдерживать цены никто не будет. Рост — 10–20% ежегодно. Срок окупаемости при сдаче в аренду (15–25 тыс. в месяц) составляет около 15 лет.

В долгосрочной перспективе часть горожан может отказаться от личного транспорта в пользу общественного — особенно если вступит в силу «гибкое нормирование» парковок, которое заработает не раньше 2026 года..

<https://dzen.ru/a/aSlkcNCgggUqcvoP>

3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Табл. 14. Диапазон стоимости аренды 1 кв. м

Площадь, кв. м		Рыночная стоимость аренды 1 кв. м, руб. без НДС		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
Машино-место	15,0-30,0	41 118	120 000	63 230

Источник информации: составлено ООО «ПРИМА»

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.4 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости Московской области.

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от МКАД, относительно центра;
- ✓ пешеходная/транспортная доступность;

2. Площадь объекта. На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

**Зависимость удельной цены производственно-складского объекта
от площади, расширенный интервал**

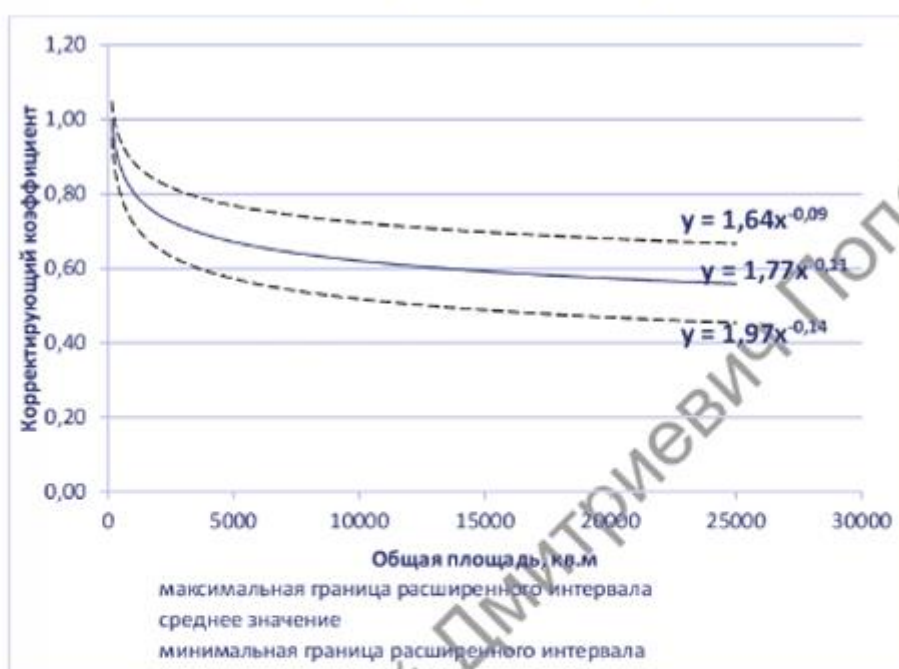


Рис. 79. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по курортным регионам. Расширенный интервал.

Таблица 162. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)²³

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1,77x^{-0,11}$	$y = 1,86x^{-0,13}$	$y = 1,70x^{-0,10}$
	Расширенный интервал	
	$y = 1,97x^{-0,14}$	$y = 1,64x^{-0,09}$

Табл. 15. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба)

Таблица 166. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Москве.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,60	1,74	1,85
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,55	1,65
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,53
	1000-5000	0,70	0,78	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,90	1,00	1,09	1,16
	10000-20000	0,57	0,64	0,70	0,82	0,92	1,00	1,06
	>20000	0,54	0,61	0,65	0,77	0,86	0,94	1,00

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2025

3. Этаж расположения.

Табл. 16. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения

Таблица 163. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,25
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,16
	цоколь/подвал	0,80	0,86	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2024

5. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Факт сделки (уторгование). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Табл.17. Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

Таблица 511. Сравнительные данные по скидкам на торг. Активный рынок.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков и судебных экспертов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-сотрудников банковских структур	Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банковских структур к значениям опроса экспертов-оценщиков и судебных экспертов
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,6%	0,96
2. Специализированные высокочластные складские объекты	9,3%	8,5%	0,91
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	10,1%	0,92
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	13,3%	0,95
5. Объекты придорожного сервиса (обслуживающие транспортные средства	9,9%	9,9%	0,99

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2025

7. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

8. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

9. Техническое состояние объекта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Люкс») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

10. Удаленность от метро

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Для определения поправочного коэффициента были использованы рыночные данные, полученные из следующих баз данных:

<http://www.cian.ru/>;

<http://www.magazan.ru/>;

<http://realty.dmir.ru/>.

Подробное описание исследования и проведенных расчетов приведено в приложении к настоящему отчету.

Табл. 18. Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

5. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,09	1,19	1,32
	от 5 до 10 мин	0,92	1,00	1,09	1,21
	от 10 до 15 мин	0,84	0,92	1,00	1,11
	В транспортной доступности	0,76	0,83	0,90	1,00

11. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

3.5 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);

2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);

3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

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

Не выявлены.

3.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На рынок машиномест в Москве влияют законодательные нормы, развитие инфраструктуры, спрос и предложение.

Законодательные нормы

- Нормативы по количеству машиномест в новых жилых комплексах. Например, в Москве на каждые 90 квадратных метров в многоквартирном доме должно приходиться одно машиноместо, организованное за счёт городского бюджета. Застройщик обязан соблюдать эти требования даже в условиях дефицита пространства. kommersant.ru/auto

- Изменения в градостроительных нормах. Например, в 2024–2025 годах столичные власти пересмотрели подход к расчёту числа машиномест в новых проектах: новая методика позволяет застройщикам сокращать объём парковочных мест примерно на 15–20%. Это не стимулирует девелоперов закладывать большое число мест. zg.ru/kommersant.ru

- Признание машиномест отдельным видом недвижимости. Это обеспечило чёткое регулирование прав собственности и сделало инвестиции в этот сегмент более защищёнными для долгосрочных вложений. zg.ru

Инфраструктура

- Расширение зон платного паркинга на улично-дорожной сети жилых кварталов. Это стимулирует спрос на машиноместа, так как машино-мест на всех не хватает.

- Востребованность мест с зарядками для электромобилей в премиальных жилых комплексах. Такие места стоят дороже, и с постепенной заменой машин с ДВС на электрические они могут стать ещё более востребованными.

- Популярность «зависимых» машиномест — многоуровневых стоянок, где автомобили располагаются друг за другом, выехать с такого места можно только после того, как впереди стоящая машина освободит проезд. Около трети новостроек Москвы оборудованы зависимыми паркингами. mirkvartir.ru/vedomosti.ru

Спрос

- Дефицит машиномест в некоторых районах Москвы, например, в историческом центре города. Это стимулирует спрос.

- Рост инвестиционного спроса на машиноместа. Покупатели всё чаще рассматривают парковочные места как инструмент сохранения капитала: вложения в паркинг приносят доход, сопоставимый с арендой квартир, но требуют меньших затрат на обслуживание.

- Отложенный спрос на машиноместа из-за иных расходов, например, проведения ремонта в квартирах. Инвесторы могут получить выгоду от последующего отложенного спроса.

vedomosti.ru/eco/ever

Однако есть и негативные тенденции: например, в 2025 году спрос на машино-места в новостройках Москвы снизился из-за сочетания высокой стоимости парковок и общей дороговизны жилья.

Предложение

- Сокращение количества строительства новых жилищных проектов и паркингов. Часть девелоперов перенесла ввод домов, поэтому объём новых продаж снизился. ecosever.ru

- Затруднение строительства новых паркингов в старых районах. Московские власти постоянно ужесточают требования к парковочным местам в новых ЖК, но это не решает проблему в старых районах, а в новых ведёт к росту себестоимости.

- Избыточное предложение не делает паркинг дешевле — наоборот, разгоняет стоимость. В массовом сегменте покупатель квартиры за 8–10 млн рублей не всегда готов добавить ещё 1,5 млн за парковку, в итоге раскупается 30–50% мест. Оставшиеся висят на балансе у девелопера — и он повышает цены на свободные лоты, чтобы компенсировать затраты.

При этом эксперты рекомендуют рассматривать покупку машино-места на этапе строительства, поскольку девелоперы часто предлагают наиболее выгодные цены на старте продаж или в рамках специальных акций.

3.7 Анализ наиболее эффективного использования

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки используется как нежилое помещение (машиноместо).

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное в многоуровневой парковке, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик.

Оцениваемые нежилые помещения имеет стандартный ремонт. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Помещения имеют достаточную площадь для размещения автомобиля.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве машино-места.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду, продажа.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение Объекта недвижимости в жилом массиве в многоуровневой парковке. Обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования в качестве машино-места.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование в качестве машино- места.

Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются *сравнительный, доходный и затратный подходы*. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

4.1 Сравнительный подход

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

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

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

4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ *может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;*
- ✓ *в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;*
- ✓ *не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.*

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона
- ✓ <http://www.cian.ru/>;
- ✓ <http://www.avito.ru/>;

- ✓ <http://www.incom-realty.ru/>;
- ✓ <http://www.arendator.ru/>;
- ✓ <http://rent21.ru/>;
- ✓ <http://kommercheskaya.ndv.ru/>;
- ✓ <http://www.apex-realty.ru/>;

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

4.1.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- ✓ изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- ✓ корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- ✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

4.1.3 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже машино-мест, расположенных в г. Москва, в районе расположения оцениваемого объекта.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Табл. 19 Репрезентативная выборка

Характеристики/ аналоги	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Функциональное назначение	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место
Адрес	Москва, ул. Поляны, 22	Москва, ул. Поляны, 22	Москва, ул. Поляны, 22	Москва, ул. Поляны, 22
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_8085280556?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtZjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_7873655461?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtZjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7910902398?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtZjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_7776634012?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtZjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2

	OiJHSmNpRmYzcz B1NGJNZzhwJt95- 5l3VcAAAA	NZzhwJt95- 5l3VcAAAA	OiJHSmNpRmYzcz B1NGJNZzhwJt95- 5l3VcAAAA	OiJHSmNpRmYzcz B1NGJNZzhwJt95- 5l3VcAAAA
Условия сделки аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Характеристика объекта	охрана, освещение, видеонаблюдение, въезд/выезд/вход строго по пропускам.	охрана, освещение, видеонаблюдение, въезд/выезд/вход строго по пропускам.	охрана, освещение, видеонаблюдение, въезд/выезд/вход строго по пропускам.	охрана, освещение, видеонаблюдение, въезд/выезд/вход строго по пропускам.
Контактная информация	+7 938-666-93-14	без звонков	+7 968-211-25-44	+7 958-790-58-31
Передаваемые юридические права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	типичный ремонт	типичный ремонт	типичный ремонт	типичный ремонт
Дата предложения	июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
Площадь, кв. м.	17	17	15	18,4
Стоимость. Руб.	1000000	770000	850000	820000
Стоимость., 1 м2/руб.	58 824	45 294	56 667	44 565

Анализируя рынок коммерческой недвижимости г. Москва, оценщик отобрал 4 аналога.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок машиномест в г. Москва, оценщик выбрал из предложенных объектов 4 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: местоположения, расположения относительно красной линии, наличия отдельного входа, этажа расположения, общей площади, физического состояния здания в котором расположены аналоги и состояния отделки.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.

✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки последующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- ✓ поправка на торг;
- ✓ поправка на площадь;

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») расчету принята поправка на торг в размере -9,9%.

Сравниваемый параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,99	0,99	0,99	0,99

Корректировка на площадь

Сравниваемый параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь машино-места, кв.м	20,2	17	17	15	18,4
Корректировка на площадь, %		2,72%	2,72%	4,65%	1,48%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

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). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

p – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших

расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Табл.20. Расчет удельной стоимости в рамках сравнительного подхода объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь кв.м	20,2	17	17	15	18,4
Цена предложения к продаже, руб.	-	1 000 000	770 000	850 000	820 000
Цена продажи единицы площади, руб/кв.м.		58 824	45 294	56 667	44 565
Корректировка на торг, %		-9,90%	-9,90%	-9,90%	-9,90%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 000,42	40 809,89	51 056,97	40 153,07
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 000,42	40 809,89	51 056,97	40 153,07
Корректировка на время продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 000,42	40 809,89	51 056,97	40 153,07
Корректировка на функциональное назначение здания, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 000,42	40 809,89	51 056,97	40 153,07
Передаваемые права на объект капитального строительства	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права на объект, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 000,42	40 809,89	51 056,97	40 153,07
Этажность объекта	3	2	3	2	2
Корректировка на этаж расположения в здании, коэф.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 000,42	40 809,89	51 056,97	40 153,07
Местоположение	г. Москва, ул. Поляны, д. 22	Москва, ул. Поляны, 22	Москва, ул. Поляны, 22	Москва, ул. Поляны, 22	Москва, ул. Поляны, 22
Корректировка на местоположение, %.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 000,42	40 809,89	51 056,97	40 153,07
Общая площадь машино-места, кв.м	20,2	17	17	15	18,4
Корректировка на площадь, %		2,72%	2,72%	4,65%	1,48%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		51 558,81	41 919,92	48 682,82	39 558,80
Местоположение ценовая зона Москвы	за МКАД	за МКАД	за МКАД	за МКАД	за МКАД
Корректировка на состояние здания, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		51 558,81	41 919,92	48 682,82	39 558,80

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Определение веса аналога	Для окончательного расчета стоимости объектов оценки были рассчитаны веса каждого аналога. Веса объектам-аналогам придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид: $D = (Q - q_i) / Q \times 1 / ((n - 1)) \times 100\%$ где D - удельный вес, %; Q – суммарное количество внесенных корректировок; q_i – количество корректировок по данному аналогу; n - количество аналогов.				
Сумма абсолютных значений корректировок аналога, %		12,62%	12,62%	14,55%	11,38%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке), в долях	31,50	7,92	7,92	6,87	8,79
Весовой коэффициент аналога, %	1,00	0,251	0,251	0,218	0,279
Откорр. цена 1 кв.м. общ. пл., руб.		12941,3	10521,9	10612,9	11036,9
Стоимость 1 кв.м. без НДС, руб.					45 113,00
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.					911 282,60

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПРИМА»

* линия застройки, на которой расположено здание и с которой осуществляется вход в помещение, была уточнена в ходе телефонных переговоров с собственником (представителем собственника), а также посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

** актуальность предложений и цен предложений на дату оценки были дополнительно уточнены Оценщиком посредством телефонных переговоров с собственником (представителем собственника)

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости права собственности на нежилое помещение (машиноместо), назначение: нежилое, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Поляны, д. 22 с учетом всех допущений, на дату оценки составляет:

№ п.п	Адрес	Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер	Стоимость объекта, без НДС руб.	Стоимость объекта, в т.ч. НДС (22%) руб.
1	г. Москва, ул. Поляны, д. 22	20,2	77:06:0012002:10943	911 282,60	1 111 764,77

4.2 Доходный подход

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

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

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

4.2.1 Обоснование отказа от подхода

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или

способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено не достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта.

4.3 Затратный подход

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

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

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

4.3.1 Обоснование выбора подхода

Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода по причине, изложенной далее.

В соответствии с п.24 ФСО№7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Поскольку объектом оценки выступает нежилое помещение, следовательно Оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода в данном отчете.

Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода»

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также, как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Так как в настоящем отчете применялся один подход для определения стоимости объекта оценки – сравнительный. Согласование результатов не требуется.

Весовой коэффициент 1 присвоен сравнительному подходу.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости права собственности на нежилое помещение (машиноместо), назначение: нежилое, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Поляны, д. 22 с

учетом всех допущений, на дату оценки составляет:

№ п.п	Адрес	Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер	Стоимость объекта, без НДС руб.	Стоимость объекта, в т.ч. НДС (22%) руб.
1	г. Москва, ул. Поляны, д. 22	20,2	77:06:0012002:10943	911 282,60	1 111 764,77

Директор ООО «ПРИМА»

Антонова Л.В.



Оценщик

Антонова Л.В.

Часть 6 «Перечень используемых материалов»

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО № 3).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
7. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
9. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
10. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
11. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
13. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
14. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. -М.: Дело, 1995
15. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001.

Документы оценщика



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-217693/25 от «30» сентября 2025 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Антонова Париса Васильевна, Паспорт Гражданина РФ серии 45 12 №696238 выдан 25.06.2012 г. Адрес регистрации: 111398 г. Москва, ул. Куусиноян, д.23, корп.3, кв.44 Эл. адрес: 71264@mail.ru Тел.: +79151679323
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Потапова, 12 стр.2 эл. адрес: info@ingos.ru тел.: +7(495)973-50-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0828 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее - Договор) установлен с «03» октября 2025 г. по «02» октября 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 3 995,00 (три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «03» октября 2025 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страхователем условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется исполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с письменного согласия Страхователя факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикации) путем ввода идентификации Страхователя данные при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя - физического лица, и на указанные в Договоре условия с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальным отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Отправка страховой Премии по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ). Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получен) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положению Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, влекущим возникновение страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное в ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включая текст/условия страхования, заверенный
УКЭП Представителя



Копия верна 03.10.2025 г.

Директор Антонова Л.В.

ИНГОССТРАХ

Уполномоченный представитель Страхователя
Антонова Л.В. (подпись) / Антонова Л.В. (подпись)
Уполномоченный представитель Страховщика
Иванов И.И. (подпись) / Иванов И.И. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Директор Антонова Л.В. 24.08.2025 г



31014644

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 6991R/776/50572/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «15» августа 2025 г.

Страховщик	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901305000055 в АО «АЛЬФА-БАНК» Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2238 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «ПРИМА» 111141, г. Москва, р-н Немецкое, ул. Куускоская, д. 23 к 3, кв. 44 ИНН: 5002012961 КПП: 772601001 ОГРН: 1088901000704
Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastroy.ru/download/black/3c43c48bc19ff1c1c9a6e-e25badd96a0af.pdf Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователя Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (оставшем на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь: • подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя; • подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»; • подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования; • согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика; • дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.	
Период страхования	С «25» августа 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «24» августа 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	24 500,00 (Двадцать четыре тысячи пятьсот и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «25» августа 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Антонова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
 *0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Tele2, Тинькофф мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 495 788 02 99 – для звонков из Москвы и МО
 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040835-1

« 04 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Антоновой Ларисе Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июля 20 24 г. № 358

Директор


А.С. Бувкин

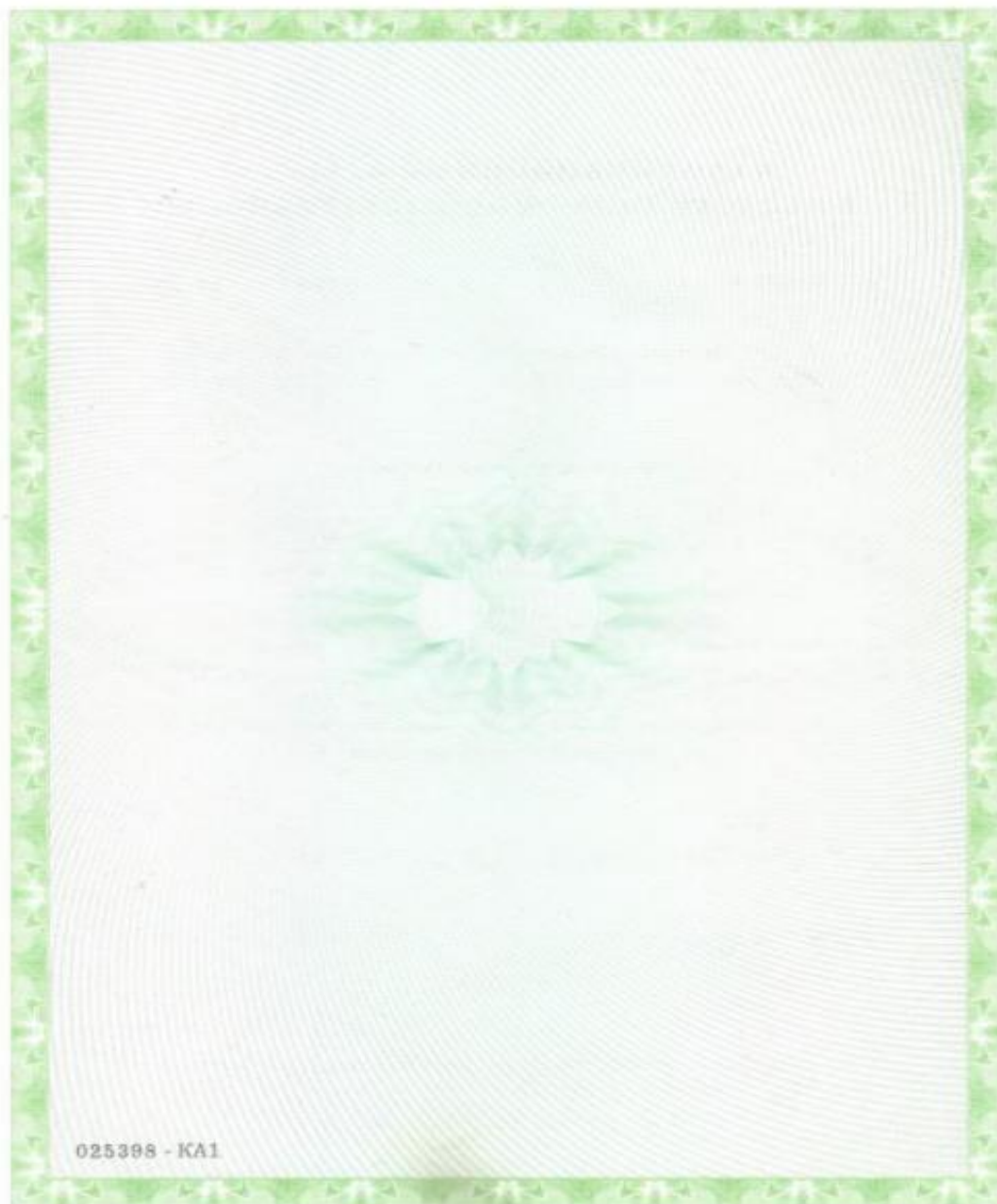
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июля 20 27 г.

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО ПРИМА  Антонова Л.В.

19.07.2024





КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО ПРИМА Антонова Л.В.

19.07.2024



Документы характеризующие качественные и количественные характеристики объектов оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.10.2025, поступившего на рассмотрение 15.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра

недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Машинно-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.10.2025 г. № КУВИ-001/2025-47800601			
Кадастровый номер:	77:06:0012002:10943		
Номер кадастрового квартала:	77:06:0012002		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.05.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, ул. Поляны, д. 22		
Площадь:	20.2		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0012002:10474		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Устинов Ярослав Павлович, дата завершения кадастровых работ: 11.03.2018		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 10 - Описание местоположения машино-места, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 00B8056B7401CB3BD2B3576ACDC8425108		
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Машинно-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-47800601			
Кадастровый номер:	77:06:0012002:10943		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Жилищник района Южное Бутово", ИНН: 7727846180, ОГРН: 5147746230253
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:06:0012002:10943-77/005/2019-2 27.03.2019 12:35:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	город Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:06:0012002:10943-77/009/2018-1 24.05.2018 11:21:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

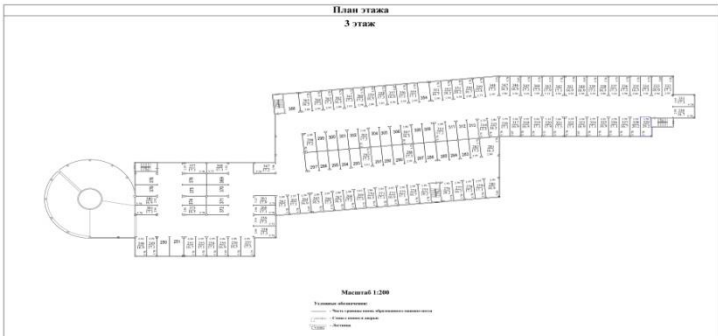
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 00B8056B7401CB3BD2B3576ACDC8425108		
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Машино-место				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5				
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-47800601				
Кадастровый номер:		77:06:0012002:10943		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

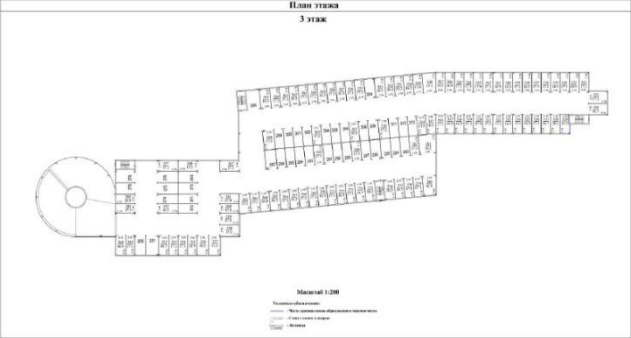
			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
			Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
			Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 8 Лист 4

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

Машино-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-47800601			
Кадастровый номер: 77:06:0012002:10943		Номер этажа (этажей): 3	
План этажа 3 этаж  Масштаб 1:200 Символы: — Периодический			

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
			Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
			Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Машино-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-47800601			
Кадастровый номер: 77:06:0012002:10943		Номер этажа (этажей): 3	
План этажа 3 этаж  Масштаб 1:200			
Масштаб 1			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Оценки

Отчет о

Вход

MAX

Публик

малыги

Купить

Маш

Машин

Купить

Дом по

Яндекс

4.2

www.avito.ru

Машиноместо, 18 м² на продажу в Москве | Гаражи и машиноместа в Москве | Авито (7776634012)

Спросить Алису AI

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Многоуровневый паркинг

Машиноместо, 18 м²

Добавить в избранное

Сравнить

820 000 Р

8 958 790-58-31

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Олег

Частное лицо

На Авито с 2012 года

Яндекс 360

Ведите рабочие проекты в Трекере

Подключите со скидкой

Подключить

до -40%

Активация Windows

О гараже

Описание

Продаю машино-место №245, площадью 18,4 м². Находится на 2-м этаже многоуровневого паркинга по адресу ул. Поляны 22. Место расположено рядом с въездом/выездом из паркинга, широкое с двух сторон закрыто стенами паркинга, удобно парковаться и выезжать. Въезд в паркинг по картам, под шлагбаум. Круглосуточная охрана, паркинг освещен, недорогие коммунальные платежи. Машино-место в собственности более 5 лет. Продает собственник, быстрый выход на сделку. Фото по запросу предоставляю.

№ 7776634012 · 4 июня в 06:57 · 551 просмотр (+4 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

8 958 790-58-31

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Олег

Частное лицо

На Авито с 2012 года

Данные подтверждены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

La Vivion: здесь

бриллианты вашей особенной истории

Подробнее

Активация Windows

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_7776634012?context=H4sIAAAAAAAAAwFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXliOiI2IGMTtzojEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHSmNpRmYzczB1NGJNZzhwIj95-5l3VcAAAA