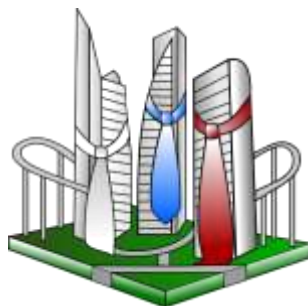


ООО «НОРМАТИВ»



ОТЧЕТ № 169-26-М

**ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ:
Машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди
дом 15, в количестве 40 машиномест**

Заказчик:

ГБУ «Жилищник района Ломоносовский»

Исполнитель:

ООО «Норматив»

Оценщик:

Кеда Алексей Иванович

Дата определения стоимости (дата оценки): 03 июля 2026 г.

Дата составления и порядковый номер отчета: Отчет №169-26-М от 03 июля 2026 г.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Гражданско-правовой договор бюджетного учреждения № 26-91202435 от 29.06.2026

Москва 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Норматив»



03 июля 2026 года

Информационное письмо

Оценщик ООО «Норматив» произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, дом 15 в количестве 40 машиномест, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Ломоносовский».

Характеристики оцениваемого имущества приведены в отчете № 169-26-М. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 03 июля 2026 г. составляет:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Площадь кв.м	Инвентарный номер помещения	№ машиноместа на техническом плане	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	77:06:0003008:3443	Подземный этаж №2	11,5	I м/м 370	370	1 093 000	895 901,64
2	77:06:0003008:3262	Подземный этаж №1	37,4	III м/м 102	102	3 103 000	2 543 442,62
3	77:06:0003008:3300	Подземный этаж №2	16,1	I м/м 226	226	1 472 000	1 206 557,38
4	77:06:0003008:3472	Подземный этаж №2	17,9	I м/м 399	399	1 617 000	1 325 409,84
5	77:06:0003008:3172	Подземный этаж №1	14,7	III м/м 107	107	1 358 000	1 113 114,75
6	77:06:0003008:3210	Подземный этаж №1	26,3	III м/м 147	147	2 272 000	1 862 295,08
7	77:06:0003008:3220	Подземный этаж №1	23,6	III м/м 158	158	2 065 000	1 692 622,95
8	77:06:0003008:3221	Подземный этаж №1	18,1	III м/м 159	159	1 633 000	1 338 524,59
9	77:06:0003008:3223	Подземный этаж №1	16,1	III м/м 162	162	1 472 000	1 206 557,38
10	77:06:0003008:3225	Подземный этаж №1	14,7	III м/м 164	164	1 358 000	1 113 114,75
11	77:06:0003008:3234	Подземный этаж №1	14,4	III м/м 173	173	1 333 000	1 092 622,95
12	77:06:0003008:3247	Подземный этаж №1	25,3	III м/м 186	186	2 196 000	1 800 000,00
13	77:06:0003008:3248	Подземный этаж №1	24,3	III м/м 187	187	2 119 000	1 736 885,25
14	77:06:0003008:3081	Подземный этаж №1	15,2	III м/м 6	6	1 399 000	1 146 721,31
15	77:06:0003008:3165	Подземный этаж №1	15,2	III м/м 90	90	1 399 000	1 146 721,31
16	77:06:0003008:3255	Подземный этаж №1	14,5	III м/м 95	95	1 342 000	1 100 000,00
17	77:06:0003008:3269	Подземный этаж №2	16,2	I м/м 195	195	1 480 000	1 213 114,75
18	77:06:0003008:3285	Подземный этаж №2	16,6	I м/м 211	211	1 512 000	1 239 344,26
19	77:06:0003008:3290	Подземный этаж №2	16,5	I м/м 216	216	1 504 000	1 232 786,89
20	77:06:0003008:3298	Подземный этаж №2	16,6	I м/м 224	224	1 512 000	1 239 344,26
21	77:06:0003008:3320	Подземный этаж №2	13,9	I м/м 246	246	1 292 000	1 059 016,39
22	77:06:0003008:3346	Подземный этаж №2	16,8	I м/м 272	272	1 528 000	1 252 459,02
23	77:06:0003008:3367	Подземный этаж №2	15,6	I м/м 294	294	1 431 000	1 172 950,82
24	77:06:0003008:3368	Подземный этаж №2	14,3	I м/м 295	295	1 325 000	1 086 065,57
25	77:06:0003008:3369	Подземный этаж №2	15,1	I м/м 296	296	1 391 000	1 140 163,93
26	77:06:0003008:3374	Подземный этаж №2	14,4	I м/м 301	301	1 333 000	1 092 622,95
27	77:06:0003008:3391	Подземный этаж №2	15,7	I м/м 318	318	1 439 000	1 179 508,20
28	77:06:0003008:3415	Подземный этаж №2	16,5	I м/м 342	342	1 504 000	1 232 786,89
29	77:06:0003008:3418	Подземный этаж №2	16,0	I м/м 345	345	1 464 000	1 200 000,00
30	77:06:0003008:3437	Подземный этаж №2	23,5	I м/м 364	364	2 057 000	1 686 065,57
31	77:06:0003008:3438	Подземный этаж №2	18,1	I м/м 365	365	1 633 000	1 338 524,59
32	77:06:0003008:3441	Подземный этаж №2	15,7	I м/м 368	368	1 439 000	1 179 508,20
33	77:06:0003008:3444	Подземный этаж №2	14,8	I м/м 371	371	1 366 000	1 119 672,13

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Площадь кв.м	Инвентарный номер помещения	№ машино-места на техническом плане	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
34	77:06:0003008:3445	Подземный этаж №2	15,8	I м/м 372	372	1 448 000	1 186 885,25
35	77:06:0003008:3456	Подземный этаж №2	39,1	I м/м 383	383	3 228 000	2 645 901,64
36	77:06:0003008:3469	Подземный этаж №2	18,9	I м/м 396	396	1 696 000	1 390 163,93
37	77:06:0003008:3470	Подземный этаж №2	16,7	I м/м 397	397	1 520 000	1 245 901,64
38	77:06:0003008:3471	Подземный этаж №2	15,8	I м/м 398	398	1 448 000	1 186 885,25
39	77:06:0003008:3476	Подземный этаж №2	22,8	I м/м 403	403	2 003 000	1 641 803,28
40	77:06:0003008:3477	Подземный этаж №2	21,4	I м/м 404	404	1 893 000	1 551 639,34

С уважением,

Генеральный директор ООО «Норматив»



Бояров В. В.

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
4. ИНЫЕ НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ И НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	13
5.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	13
5.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	14
6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	23
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	23
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	27
9.3. ОБЗОР РЫНКА МАШИНОМЕСТ Г. МОСКВА	28
9.3.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	31
9.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	32
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	33
10.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	34
10.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	35
10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПРЯМЫМ СРАВНЕНИЕМ ПРОДАЖ.	37
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ.	45
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ	47
14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	48
14.1. КОПИИ АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	48
14.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	59
14.3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.	68

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

Параметр	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, Гарибальди, д. 15 – (общее количество машино-мест - 40), согласно Приложению №2 к Техническому заданию «Перечень объектов недвижимого имущества (машино-мест), находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Ломоносовский», Оперативное управление
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, Гарибальди, д. 15 в количестве 40 м\м, согласно Приложению №2 к Техническому заданию
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1 Выписка ЕГРН на 40 машино-мест
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Оперативное управление
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	на дату составления задания – отсутствуют
Идентификация правообладателя в отношении объекта оценки	Собственность – город Москва Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Жилищник района Ломоносовский"
Цель оценки (с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которым возникла необходимость проведения оценки)	определение рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 20 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Рыночная стоимость. 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)	На дату осмотра
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку	Расчет рыночной стоимости права пользования подготовить с учетом НДС, без учета НДС
Иные существенные допущения ¹	-

¹ п.п. 6 п. 3 ФСО IV

Параметр	Значение
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.
Применяемые стандарты и методология	Услуги выполняются в соответствии настоящим Договором, с использованием следующих стандартов оценочной деятельности: а) федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; б) федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; в) федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; г) федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; д) Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; е) Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; ж) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом №611 от 25.09.2014.; з) «Стандарты и правила оценочной деятельности», а именно стандарты СРО
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Без особенностей
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. ³	Отчет об оценке необходим для заключения договора купли-продажи машиномест; Отчет об оценке не может быть использован в иных целях оценки. Отчет об оценке, а также выдержки из него, не может 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 начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки 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 - 3 экземпляров, в т.ч. 2 экземпляра в бумажном виде и на электронном носителе в формате WORD предоставляются Заказчику, а 1 экземпляр остается у Исполнителя. Язык, на котором составляется отчет: русский.
Срок проведения оценки и передачи отчета Заказчику	с момента заключения Контракта по "31" декабря 2026 года (в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты осмотра оцениваемого объекта)
Заказчик	Департамент финансов города Москвы (ГБУ «Жилищник района Ломоно-

² п.п. 7 п. 3 ФСО IV³ п.п. 8 п. 3 ФСО IV⁴ В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона

Параметр	Значение
	совский» л/с 2698142000931051) ИНН/КПП 7736669273 / 773601001 р/с 03224643450000007300 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО Г.МОСКВЕ г. Москва к/с 40102810545370000003 БИК 004525988 ОГРН 5137746236799 КБК 98100000000131131022
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. Правоустанавливающий документ 2. Право подтверждающий документ 3. Технические документы БТИ Данный перечень документов носит предварительный характер и может быть сокращен или расширен после детального ознакомления Оценщика с объектом оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов. 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 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; • 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. От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке	отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	В рамках данной оценки от оценщика не требуется указывать расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

2. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди дом 15 в количестве 40 м/м, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Ломоносовский», Оперативное управление
Основание для проведения оценки:	Договор №26-91202435 от 29.06.2026 Приложение №1 к Договору №26-91202435 от 29.06.2026
Цель оценки (с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которым возникла необходимость проведения оценки)	определение рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.⁵	Отчет об оценке необходим для заключения договора купли-продажи машиномест; Отчет об оценке не может быть использован в иных целях оценки. Отчет об оценке, а также выдержки из него, не может 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 начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. Таким образом, использование Отчета об оценке ограничено периодом 6 месяцев с даты составления отчета.
Дата оценки:	03 июля 2026 года
Дата составления отчета:	03 июля 2026 года
Номер и дата отчета	№ 169-26-М от 03 июля 2026 года

Итоговая стоимость

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Площадь кв.м	Инвентарный номер помещения	№ машиноместа на техническом плане	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	77:06:0003008:3443	Подземный этаж №2	11,5	I м/м 370	370	1 018 000	848 333,33
2	77:06:0003008:3262	Подземный этаж №1	37,4	III м/м 102	102	2 908 000	2 423 333,33
3	77:06:0003008:3300	Подземный этаж №2	16,1	I м/м 226	226	1 374 000	1 145 000,00
4	77:06:0003008:3472	Подземный этаж №2	17,9	I м/м 399	399	1 509 000	1 257 500,00
5	77:06:0003008:3172	Подземный этаж №1	14,7	III м/м 107	107	1 267 000	1 055 833,33
6	77:06:0003008:3180	Подземный этаж №1	17,0	III м/м 115	115	1 442 000	1 201 666,67
7	77:06:0003008:3210	Подземный этаж №1	26,3	III м/м 147	147	2 126 000	1 771 666,67
8	77:06:0003008:3220	Подземный этаж №1	23,6	III м/м 158	158	1 930 000	1 608 333,33
9	77:06:0003008:3221	Подземный этаж №1	18,1	III м/м 159	159	1 524 000	1 270 000,00
10	77:06:0003008:3223	Подземный этаж №1	16,1	III м/м 162	162	1 374 000	1 145 000,00
11	77:06:0003008:3225	Подземный этаж №1	14,7	III м/м 164	164	1 267 000	1 055 833,33
12	77:06:0003008:3234	Подземный этаж №1	14,4	III м/м 173	173	1 244 000	1 036 666,67
13	77:06:0003008:3247	Подземный этаж №1	25,3	III м/м 186	186	2 054 000	1 711 666,67
14	77:06:0003008:3248	Подземный этаж №1	24,3	III м/м 187	187	1 981 000	1 650 833,33
15	77:06:0003008:3105	Подземный этаж №1	16,5	III м/м 30	30	1 404 000	1 170 000,00
16	77:06:0003008:3123	Подземный этаж №1	14,2	III м/м 48	48	1 228 000	1 023 333,33
17	77:06:0003008:3112	Подземный этаж №1	13,9	III м/м 37	37	1 205 000	1 004 166,67
18	77:06:0003008:3126	Подземный этаж №1	15,3	III м/м 51	51	1 313 000	1 094 166,67
19	77:06:0003008:3131	Подземный этаж №1	16,8	III м/м 56	56	1 427 000	1 189 166,67
20	77:06:0003008:3133	Подземный этаж №1	15,2	III м/м 58	58	1 305 000	1 087 500,00
21	77:06:0003008:3081	Подземный этаж №1	15,2	III м/м 6	6	1 305 000	1 087 500,00
22	77:06:0003008:3082	Подземный этаж №1	15,7	III м/м 7	7	1 343 000	1 119 166,67
23	77:06:0003008:3149	Подземный этаж №1	17,0	III м/м 74	74	1 442 000	1 201 666,67
24	77:06:0003008:3155	Подземный этаж №1	12,6	III м/м 80	80	1 104 000	920 000,00
25	77:06:0003008:3163	Подземный этаж №1	14,3	III м/м 88	88	1 236 000	1 030 000,00
26	77:06:0003008:3164	Подземный этаж №1	14,2	III м/м 89	89	1 228 000	1 023 333,33

⁵ п.п. 8 п. 3 ФСО IV

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Площадь кв.м	Инвентарный номер помещения	№ машино-места на техническом плане	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
27	77:06:0003008:3165	Подземный этаж №1	15,2	III м/м 90	90	1 305 000	1 087 500,00
28	77:06:0003008:3254	Подземный этаж №1	25,8	III м/м 94	94	2 090 000	1 741 666,67
29	77:06:0003008:3255	Подземный этаж №1	14,5	III м/м 95	95	1 251 000	1 042 500,00
30	77:06:0003008:3270	Подземный этаж №2	16,7	I м/м 196	196	1 419 000	1 182 500,00
31	77:06:0003008:3276	Подземный этаж №2	16,6	I м/м 202	202	1 411 000	1 175 833,33
32	77:06:0003008:3278	Подземный этаж №2	16,8	I м/м 204	204	1 427 000	1 189 166,67
33	77:06:0003008:3280	Подземный этаж №2	16,3	I м/м 206	206	1 389 000	1 157 500,00
34	77:06:0003008:3283	Подземный этаж №2	16,7	I м/м 209	209	1 419 000	1 182 500,00
35	77:06:0003008:3284	Подземный этаж №2	16,6	I м/м 210	210	1 411 000	1 175 833,33
36	77:06:0003008:3285	Подземный этаж №2	16,6	I м/м 211	211	1 411 000	1 175 833,33
37	77:06:0003008:3290	Подземный этаж №2	16,5	I м/м 216	216	1 404 000	1 170 000,00
38	77:06:0003008:3292	Подземный этаж №2	16,1	I м/м 218	218	1 374 000	1 145 000,00
39	77:06:0003008:3296	Подземный этаж №2	17,0	I м/м 222	222	1 442 000	1 201 666,67
40	77:06:0003008:3297	Подземный этаж №2	16,2	I м/м 223	223	1 381 000	1 150 833,33
41	77:06:0003008:3298	Подземный этаж №2	16,6	I м/м 224	224	1 411 000	1 175 833,33
42	77:06:0003008:3304	Подземный этаж №2	16,8	I м/м 230	230	1 427 000	1 189 166,67
43	77:06:0003008:3306	Подземный этаж №2	19,5	I м/м 232	232	1 629 000	1 357 500,00
44	77:06:0003008:3320	Подземный этаж №2	13,9	I м/м 246	246	1 205 000	1 004 166,67
45	77:06:0003008:3272	Подземный этаж №2	16,3	I м/м 198	198	1 389 000	1 157 500,00
46	77:06:0003008:3315	Подземный этаж №2	17,1	I м/м 241	241	1 449 000	1 207 500,00
47	77:06:0003008:3317	Подземный этаж №2	17,0	I м/м 243	243	1 442 000	1 201 666,67
48	77:06:0003008:3346	Подземный этаж №2	16,8	I м/м 272	272	1 427 000	1 189 166,67
49	77:06:0003008:3367	Подземный этаж №2	15,6	I м/м 294	294	1 335 000	1 112 500,00
50	77:06:0003008:3368	Подземный этаж №2	14,3	I м/м 295	295	1 236 000	1 030 000,00
51	77:06:0003008:3369	Подземный этаж №2	15,1	I м/м 296	296	1 297 000	1 080 833,33
52	77:06:0003008:3374	Подземный этаж №2	14,4	I м/м 301	301	1 244 000	1 036 666,67
53	77:06:0003008:3385	Подземный этаж №2	15,1	I м/м 312	312	1 297 000	1 080 833,33
54	77:06:0003008:3386	Подземный этаж №2	14,9	I м/м 313	313	1 282 000	1 068 333,33
55	77:06:0003008:3391	Подземный этаж №2	15,7	I м/м 318	318	1 343 000	1 119 166,67
56	77:06:0003008:3403	Подземный этаж №2	17,2	I м/м 330	330	1 457 000	1 214 166,67
57	77:06:0003008:3406	Подземный этаж №2	16,2	I м/м 333	333	1 381 000	1 150 833,33
58	77:06:0003008:3415	Подземный этаж №2	16,5	I м/м 342	342	1 404 000	1 170 000,00
59	77:06:0003008:3418	Подземный этаж №2	16,0	I м/м 345	345	1 366 000	1 138 333,33
60	77:06:0003008:3437	Подземный этаж №2	23,5	I м/м 364	364	1 923 000	1 602 500,00
61	77:06:0003008:3438	Подземный этаж №2	18,1	I м/м 365	365	1 524 000	1 270 000,00
62	77:06:0003008:3441	Подземный этаж №2	15,7	I м/м 368	368	1 343 000	1 119 166,67
63	77:06:0003008:3444	Подземный этаж №2	14,8	I м/м 371	371	1 274 000	1 061 666,67
64	77:06:0003008:3445	Подземный этаж №2	15,8	I м/м 372	372	1 351 000	1 125 833,33
65	77:06:0003008:3456	Подземный этаж №2	39,1	I м/м 383	383	3 025 000	2 520 833,33
66	77:06:0003008:3469	Подземный этаж №2	18,9	I м/м 396	396	1 584 000	1 320 000,00
67	77:06:0003008:3470	Подземный этаж №2	16,7	I м/м 397	397	1 419 000	1 182 500,00
68	77:06:0003008:3471	Подземный этаж №2	15,8	I м/м 398	398	1 351 000	1 125 833,33
69	77:06:0003008:3476	Подземный этаж №2	22,8	I м/м 403	403	1 872 000	1 560 000,00
70	77:06:0003008:3477	Подземный этаж №2	21,4	I м/м 404	404	1 769 000	1 474 166,67

3. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Иные не специальные и не существенные допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

7. В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка рыночной стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) (ред. от 26.08.2015), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился ввиду ограничений в доступе, техническое состояние объекта оценки принято по данным уже имеющихся в наличии у Оценщика фотоматериалов.

12. Учитывая, что осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился, дата оценки принята на дату составления настоящего отчета.

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

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

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

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

5.1. Сведения о Заказчике оценки

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

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

Исполнитель оценки (полное наименование и организационно-правовая форма)	Общество с ограниченной ответственностью «Норматив»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097746105478
Дата присвоения ОГРН	от 27.02.2009 г.
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: 115419 г. Москва, 2-й Рошинский пр-д, д.8с5, пом. IX ИНН/КПП 7727685367/7725001001. Р/с 40702810038060054243 в ПАО Сбербанк, г. Москва; ОКПО 60470396; БИК: 044525225, к/с 3096810400000000225
Наименование страховой компании, реквизиты полиса и сумма страхования ответственности	СПАО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-584-141761/26. Период страхования (срок действия договора страхования): с 15 июня 2026 года по 14 июня 2027 года. Сумма страхования 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.
Соответствие юридического лица требованиям законодательства Российской Федерации	ООО «Норматив» соблюдает требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 27 июля 1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работникам. На дату оценки имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых - не приостановлено.
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим ООО «Норматив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Норматив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.3. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

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

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

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

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

6. Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка (поправка) – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием кон-

кретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

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

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

Право оперативного управления - это ограниченное вещное право, которое позволяет государственным или муниципальным учреждениям и казенным предприятиям владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, закрепленным за ними собственником. Собственник (государство или муниципалитет) делегирует часть своих полномочий, при этом само имущество остается в его собственности, а субъект права оперативного управления несет бремя его содержания.

Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст.296, п.1).

7. Описание объекта оценки

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

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Перечень использованных документов

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

- Выписка из ЕГРН на 40 машино-мест.

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

Характеристики объектов оценки представлены в следующих таблицах:

Таблица 1. Характеристика местоположения объектов оценки

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

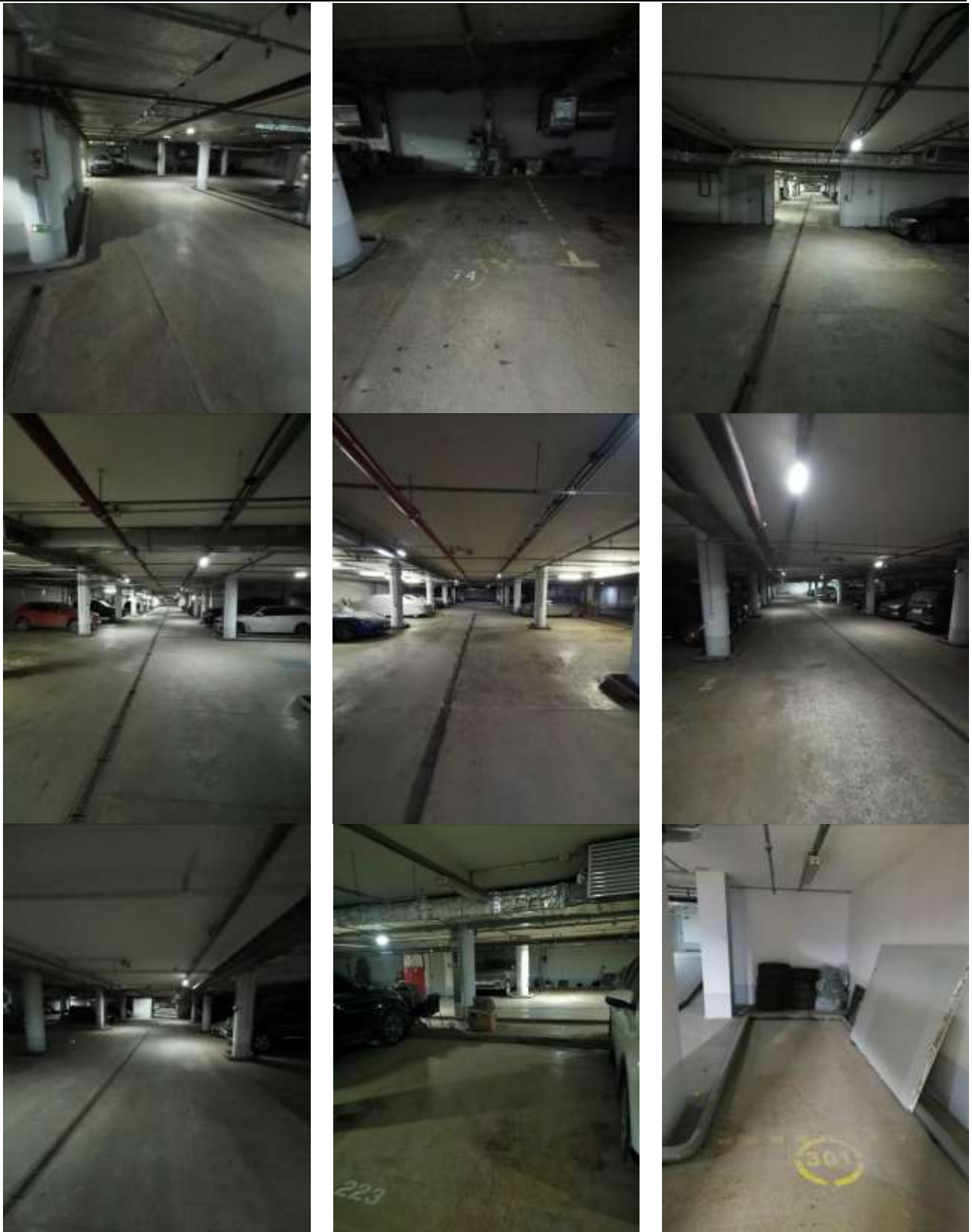
Таблица 2. Краткая характеристика объектов оценки по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди дом 15

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адреса	г. Москва, ул. Гарибальди дом 15
Тип объектов	Встроенные помещения
Назначение	Хранение автотранспортного средства
Текущее использование	Хранение автотранспортного средства
Площадь, кв. м.	От 11,5 кв.м до 39,1 кв.м, средняя площадь 18,3 кв.м
Этажи расположения и кол-во	Подземный этаж №1 – 13 м/м Подземный этаж №2 – 27 м/м Всего 40 м/м
Внутренняя отделка объекта	Рабочее
Особенности парковки	Подземная

**Таблица 3. Фотоматериалы объектов
г. Москва, ул. Гарибальди дом 15**

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







8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

Машиноместа расположены в подземном паркинге жилого комплекса и относятся к нежилому фонду, вариант использования объектов в качестве машиноместа определяет вариант их наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		1 кв. 2026		25/24	24/23	23/22
			+/- % кв/кв	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.		-0,2	+1,0	+4,9	+4,1
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	6,63	-14,3	-2,3	+8,4	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+1,5	+7,4	+8,2	+6,1

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Январь-апрель 2026		25/24	24/23	23/22
			+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-0,1	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		+0,7	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	1,57	0,0	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	4,29	-8,4	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м. (в 1 кв. 2026)	34,43		+3,0		
	- жилых помещений	27,62	-24,0	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений	6,81	-1,7	+7,8	Нет данных	Нет данных
	- промышленных	1,59	+7,4	+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных	0,76	+18,7	+7,0	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных	2,38	-9,5	+34,3	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, трлн. т-км.	1,84	-1,6	-0,7	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	153,0	+0,5	-0,6	+6,3	+12,8
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	20,8	+4,3	+2,6	+7,2	+6,4
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	1,92	+6,5	+8,7	+9,0	+13,9
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	7,23	+3,5	+2,7	+3,3	+6,9
14.	Инфляция					
	- промышленная		-1,7	+1,9	+12,1	+4,0
	- потребительская (индекс потребительских цен)		+5,8	+8,7	+9,5	+5,9
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)		+8,7	+6,5	+8,5	+0,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		апрель	Янв-апр 26/25г, %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.04.2026, млрд.руб.	36,5	+5,3	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,3	+10,5	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)	0,2	в 2,0 раза	в 2,1 раза	+47,2	
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на	150,6	+22,5	+16,9	+17,6	+23,9

	01.04.2026, трлн.руб..					
	(из них просроченная задолженность)	0,392	+13,7	+39,3	-7,8	-1,1
18.	Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США (1 квартал 2026)	98,3	+1,2			
	- экспорт	97,2	0,0	+3,2	-14,2	
	- импорт	66,9	+6,3	+6,6	-10,6	
19.	Международные резервы России (ЗБР), на 05.06.2026г., млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	749,7	+9,1	+25,6	+2,0	-1,7
20.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) (за 1 кв 2026), трлн.руб.	-3,636	в 2,8 раза	в 1,75 раза		
21.	Государственный внешний долг, на 01.05.2026, млрд. долл. США	56,9	+5,6	+7,5	-2,3	0.0

	Другие показатели	15.06.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
22.	Ключевая ставка ЦБР с 27.04.26г., %	14,5	16,0	21,0	6,25
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	71,91	77,45	85,75	61,91
24.	Нефть Brent (Urals / Brent $\approx$ 0,87-0,90)	83,46	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост промышленного производства, пассажирооборота, внутренней торговли, услуг населению и общественного питания на фоне снижения объемов грузоперевозок и падения объемов строительства. Это происходит при уже длительном и значительном росте корпоративных и частных долгов и существенном росте просроченных задолженностей по кредитам. В результате видим рост задолженности по налогам и сборам, большой дефицит госбюджета и его рост, рост государственного внешнего долга, по-прежнему наблюдаем негативные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её взлёты в последние годы привели к удорожанию коммерческих кредитов и расходов по их обслуживанию, к падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и просрочки обязательств. Высокая ставка центробанка повлекла рост ставок по депозитам, что сделало невыгодным производство и инвестиции, привело к изъятию денег из производственного цикла в пользу направления их на депозиты. Всё это обусловило снижение объемов гражданского производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, ведет к снижению уровня автоматизации и производительности труда во всех гражданских отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: огромные накопившиеся за долгие годы госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов, нападение спецслужб США на Венесуэлу и угрозы Кубе, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, успешная демилитаризация и денацификация пробандеровской Украины и нарастающее освобождение российскими войсками территорий от фашистского украинского режима.

В этих обстоятельствах для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок энергоресурсов и сырья от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки. В поддержку социальной стабильности Правительство реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в геополитике и мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне высокой ключевой ставки БР и низких ипотечных ставок при отсутствии инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен объектов, подстёгиваемый потребительской и промышленной инфляцией, и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это временно стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-март 2026 года в России заключено 170 463 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 8 % больше, чем за январь-март 2025 года (157 561), но на 5 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687).

Рост удельных цен объектов недвижимости за январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья сопровождалось замедлением необоснованного роста цен, наблюдаемого в 2023-2024 гг. При росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года и в 1 квартале 2026 года на фоне падения объёмов строительства и ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентируется на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. Теперь, когда цены стабилизировались, замедлился первичный рынок с его высокими ценами и высокими ставками кредитования, на вторичном рынке наблюдается стабилизация спроса.

Рынок коммерческой недвижимости стабильно низкоактивен, прослеживается тренд роста цен и умеренный спрос, обусловленные обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается некоторый рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения (отдельные отрасли промышленности (пищевой, производство транспорта, электроники, а также сельскохозяйственное производство). Низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается ста-

бильно низкоактивным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2026.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 16.06.2026 года.

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

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

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

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

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

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

– индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

– офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха;

– магазины, торговые центры;

– рестораны, кафе и др. пункты общепита;

– пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. Промышленная недвижимость:

– заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

– мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

– паркинги, гаражи;

– склады, складские помещения.

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

– здания правительственных и административных учреждений;

– культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

– религиозные объекты.

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

9.3. Обзор рынка машиномест г. Москва⁷

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

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

Рынок машиномест условно делится на несколько сегментов.

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

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

В условиях изменчивой экономической ситуации и поиска стабильных источников дохода, машиноместа уверенно занимают нишу привлекательного инвестиционного актива. Они становятся разумной альтернативой традиционным банковским депозитам, предлагая более высокую доходность при сопоставимом уровне риска. В отличие от малогабаритных квартир, которые часто требуют значительных вложений и имеют более сложную модель

⁷ <https://richestatebusiness.ru/realestateblog/5ij64dj5l1-mashinomesta-v-moskve-transformatsii-rin>;
<https://realty.ria.ru/20260220/mashino-mesta-2074671090.html>

управления, машиноместа отличаются низким порогом входа и понятной, прозрачной схемой получения прибыли. Кроме того, они представляют собой менее рискованную инвестицию по сравнению с волатильными высокорисковыми активами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объекты оценки относятся к промышленной недвижимости – паркинги, гаражи.

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

Таблица 4. Предложения о продаже машиномест в подземных паркингах

Параметры сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/331326244/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.NSRy4KIXIP8.AB3GpaccC_JNEFFrjPVbiVq2u27DPxnnwVIXv8NVUc3wdYAHbc9qM3JoM41msDh55lrv3F8qG57QLngOM_c	https://www.cian.ru/sale/commercial/324784052/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.9j-UPXYIUh4.IIEbWJMcXUzGJnp78eQ7_U0muDLhEvKvQv88GP87ohC6OYBBpjji9SWUYt8kqWiPN5q8jFTco9O3HXnXuDk	https://www.cian.ru/sale/commercial/330659000/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.FKdpJV3ZFko.5L21g6D3Nf4layKgU01BuVYmEq69hjuIAtwqIGjd4x2be4f3Zz1WQdNT2bqsbL8aTt87cgX02pizGbLm5I	https://www.cian.ru/sale/commercial/328891483/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.q1U8U3OPRso.PFVtxOQFJZHGHCQiiacSB8X--9vY9gsuCFWzlysKZftnS0fJYPWFT5rN2nv773GdFandOixf_VirpzS_soQ	https://www.cian.ru/sale/commercial/321291459/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.gpKTSHPow38.Jk4tL_JgjKT14sMXV7tp0x_ntnc-OL6S9iJYHVJqsyVx7X9zW5oYMe0KsTMT35tjLPld1gnJ_PGrjZyUs
Дата размещения / обновления предложения	Июль 2026	Июль 2026	Июнь 2026	Июнь 2026	Май 2026
Адрес объекта (место расположения)	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Гарибальди, 15	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Гарибальди, 15	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Академика Пилюгина, 22К1	Москва, ЗАО, р-н Промспект Вернадского, ул. Удальцова, 1к1	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Профсоюзная ул., 64к2
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Тип объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Доступ к объекту	На охраняемой территории	На охраняемой территории	На охраняемой территории	На охраняемой территории	На охраняемой территории
Инженерное обеспечение	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Функциональное назначение	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Наличие дополнительных характеристик	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Площадь, кв. м	16,60	33,80	15,00	21,70	13,80
Цена продажи, руб.	1 750 000	3 000 000	1 500 000	1 850 000	1 499 000
Цена продажи, 1 кв.м., руб.	105 422	88 757	100 000	85 253	108 623

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

Объект оценки относится к промышленной недвижимости – паркинги, гаражи.

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

- интервал цен предложений машиномест в подземных паркингах, аналогичных объектам оценки находится в интервале между 85 253 руб./кв.м и 108 623 руб./кв.м, средняя цена предложения равна 97 611 руб./кв.м.

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

10.1. Обзор подходов к оценке.

Сравнительный подход

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

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

Доходный подход

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

Затратный подход

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного

и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

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

10.2. Обоснование выбора подхода к оценке.

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

Затратный подход. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно бу-

дет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки.

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

В соответствии со статьей 24 (ФСО №7) «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

В связи с вышеизложенным Оценщик отказался от применения затратного подхода.

Доходный подход. Для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода необходимо определить ежемесячную арендную плату и коэффициент капитализации. Несмотря на существующий в городе развитый рынок аренды нежилого фонда, он продолжает оставаться «серым». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы.

Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. *Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.*

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

10.3. Расчет стоимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

где **V** – стоимость объекта оценки;

P_i – цена *i*-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены *i*-го аналога на различие с объектом оценки по *j*-му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент *i*-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

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

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

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

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

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

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

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

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

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;
5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

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

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

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

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

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

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

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

10.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки прямым сравнением продаж.

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

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

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

Отбраковка предложений о продаже осуществлялась по следующим критериям:

- 1) Аналоги должны быть сопоставимы по основным ценообразующим параметрам.
- 2) Аналоги должны быть расположены в сопоставимых районах.

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

Поскольку объекты, расположенные в одном здании, не имеют существенных различий кроме площади, оценщик взял в расчет одно машиноместо в здании для определения базовой стоимости квадратного метра машиноместа.

Объекты-аналоги и расчет указаны далее по тексту отчета.

Таблица 5. Объекты-аналоги для расчета стоимости объектов оценки

Параметры сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/324784052/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.9j-UPXYIUh4.IIEbWJMcXUzGJnp78eQ7_U0muDLhEvKvQv88GP87ohC6OYBBpJji9SWUYt8kqWiPN5q8jFTco9O3HXnXuDk	https://www.cian.ru/sale/commercial/330659000/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.FKdpJV3ZFko.5L21g6D3Nf4layKgU01BuVYmEq69hjuIAtwqIGj-d4x2be4f3Zz1WQdNT2bqsbL8aTt87cgX02pizGbLm5I	https://www.cian.ru/sale/commercial/328891483/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.q1U8U3OPRso.PFVtxOQFJZHGHCQiiacSB8X--9vY9gsuCFWzlysKZftnS0fJYPWFt5rN2nv773GdFandOixf_VirpzS_soQ
Дата размещения / обновления предложения	Июль 2026	Июнь 2026	Июнь 2026
Адрес объекта (место расположения)	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Гарибальди, 15	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Академика Пилюгина, 22К1	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 1к1
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Тип объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Доступ к объекту	На охраняемой территории	На охраняемой территории	На охраняемой территории
Инженерное обеспечение	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Функциональное назначение	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Наличие дополнительных характеристик	Нет	Нет	Нет
Уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Площадь, кв. м	33,80	15,00	21,70
Цена продажи, руб.	3 000 000	1 500 000	1 850 000
Цена продажи, 1 кв.м., руб.	88 757	100 000	85 253

**Таблица 6. Расчет стоимости единицы площади объектов оценки по адресу:
г. Москва, ул. Гарибальди дом 15**

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.cian.ru/sale/commercial/324784052/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.9j-UPXYIUh4.IIEbWJMcXUzGJnp78eQ7_U0muDLhEvKvQv88GP87ohC6OYBBpJji9SWUYt8kqWiPN5q8jFTco9O3HXnXuDk	https://www.cian.ru/sale/commercial/330659000/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.FKdpJV3ZFko.5L21g6D3Nf4layKgU01BuVYmEq69hjuIAtwqIGj-d4x2be4f3Zz1WQdNT2bqsbL8aTt87cgX02pizGbLm5I	https://www.cian.ru/sale/commercial/328891483/?mlSearchSessionGuid=3c16f6d9ab0aa6cfa486f229f2651b6b&context=4.q1U8U3OPRso.PFVtxOQFJZHGHCQiiacSB8X--9vY9gsuCFWzlysKZftnS0fJYPWFt5rN2nv773GdFandOixf_VirpzS_soQ
Дата размещения / обновления предложения	03.07.2026	Июль 2026	Июнь 2026	Июнь 2026
Адрес объекта (место расположения)	РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ломоносовский, ул. Гарибальди, д. 15, м/м 162	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Гарибальди, 15	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Академика Пилюгина, 22К1	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 1к1
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Тип объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Доступ к объекту	На охраняемой территории	На охраняемой территории	На охраняемой территории	На охраняемой территории
Инженерное обеспечение	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Функциональное назначение	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Площадь, кв. м	16,10	33,8	15	21,7
Цена продажи, руб.	-	3 000 000	1 500 000	1 850 000
Цена продажи, 1 кв.м., руб.		88 757	100 000	85 253

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1. Уторговывание	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.		85 207	96 000	81 843
2. Корректировка на передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.		85 207	96 000	81 843
3. Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	-	85 207	96 000	81 843
4. Корректировка на условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	-	85 207	96 000	81 843
5. Корректировка на время оферты	03.07.2026	Июль 2026	Июнь 2026	Июнь 2026
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	-	85 207	96 000	81 843
6. Корректировка на местоположение	РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ломоносовский, ул. Гарибальди, д. 15, м/м 162	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Гарибальди, 15	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Академика Пилюгина, 22К1	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 1к1
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	-	85 207	96 000	81 843
7. Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	-	85 207	96 000	81 843
8. Корректировка на тип парковки	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	-	85 207	96 000	81 843
9. Корректировка на доступ к объекту	На охраняемой территории	На охраняемой территории	На охраняемой территории	На охраняемой территории
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.		85 207	96 000	81 843
10. Корректировка на инженерное обеспечение	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление	Эл-во, отопление
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	-	85 207	96 000	81 843
11. Корректировка на состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	-	85 207	96 000	81 843
12. Корректировка на функциональное назначение	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	-	85 207	96 000	81 843

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
13. Корректировка на уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	-	85 207	96 000	81 843
14. Корректировка на площадь	16,10	33,80	15,00	21,70
Корректировка, %		8,90%	-0,81%	3,49%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.		92 793	95 222	84 702
15. Дополнительные характеристики	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.		92 793	95 222	84 702
Среднее значение цены 1 кв.м, руб.	90 905,53			
Среднеквадратическое отклонение	5 508,37			
Коэффициент вариации	6,06%			
Общая валовая коррекция по объекту (k) (скорректированная цена / исходная цена - 1)	-	12,90%	4,81%	7,49%
Обратное значение (1/k)	-	7,75	20,79	13,35
Валовая коррекция по всем объектам (S1/k)	-	41,88	41,88	41,88
Весовой коэффициент (1/k)/(S1/k)	-	18,50%	49,63%	31,87%
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент	-	17 170	47 259	26 991
Рыночная стоимость 1 кв. м, (взвешенное значение), руб.	91 420	-		
Рыночная стоимость объекта округленно, руб.	1 472 000			

Определение весовых коэффициентов

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

где: K_b – весовой коэффициент;

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

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

Расчет коэффициента вариации

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

$V = \sigma / X_{cp}$, где

σ – среднее квадратическое отклонение,

X_{cp} – средняя арифметическая вариационного ряда.

Коэффициент вариации для скорректированных стоимостей объектов-аналогов машиномест равен: 6,06%, что говорит об однородности совокупности.

Обоснование вносимых корректировок

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

Корректировка на несоответствии цены предложения и цены сделки.

На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых на портале «СтатРиэлт», величина скидки на торг для машиномест составляет в среднем 4,0%. (Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2026-goda>).

№	Описание объекта	Средняя цена	Средняя скидка	Средняя скидка, %	В среднем	В среднем	В среднем
1	Средняя цена объекта недвижимости в г. Москве	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Средняя цена объекта недвижимости в г. Москве	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Средняя цена объекта недвижимости в г. Москве	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Средняя цена объекта недвижимости в г. Москве	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Средняя цена объекта недвижимости в г. Москве	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Средняя цена объекта недвижимости в г. Москве	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Средняя цена объекта недвижимости в г. Москве	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Передаваемые права.

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

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

Условия финансирования.

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

Условия продажи (чистота сделки).

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

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

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

Местоположение

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

Расстояние от остановок общественного транспорта

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

Тип недвижимости

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

Доступ к объекту

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

Коммуникации

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

Корректировка на техническое состояние

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

Корректировка на функциональное назначение

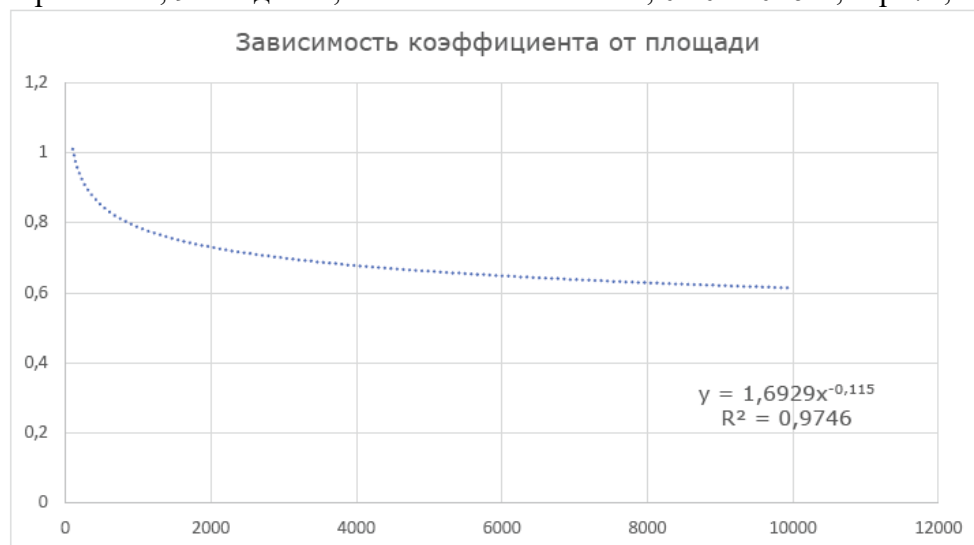
Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на внутреннюю отделку

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

Общая площадь

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



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Таблица 7. Расчет корректировки на величину общей площади

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	16,10	33,80	15,00	21,70
Корректировка	%		8,90%	-0,81%	3,49%

Корректировка на дополнительные характеристики

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

Оцениваемые машиноместа отличаются только по одному значительному параметру – площади. Таким образом, приняв в качестве базовой стоимости – стоимость кв.м. определенной для машиноместа 162 рассчитывается рыночная стоимость всех машиномест с корректировкой на их площадь.

Таблица 7. Расчет стоимости машиномест с применением корректировки на площадь

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь кв.м	Инвентарный номер помещения	№ машино-места на техническом плане	Базовая стоимость за 1 кв.м, руб.	Корректировка на площадь	Стоимость за 1 кв.м, руб.
1	77:06:0003008:3443	11,5	I м/м 370	370	91 420	1,039	95 027
2	77:06:0003008:3262	37,4	III м/м 102	102	91 420	0,908	82 975
3	77:06:0003008:3300	16,1	I м/м 226	226	91 420	1,000	91 420
4	77:06:0003008:3472	17,9	I м/м 399	399	91 420	0,988	90 313
5	77:06:0003008:3172	14,7	III м/м 107	107	91 420	1,011	92 381
6	77:06:0003008:3210	26,3	III м/м 147	147	91 420	0,945	86 403
7	77:06:0003008:3220	23,6	III м/м 158	158	91 420	0,957	87 487
8	77:06:0003008:3221	18,1	III м/м 159	159	91 420	0,987	90 197
9	77:06:0003008:3223	16,1	III м/м 162	162	91 420	1,000	91 420
10	77:06:0003008:3225	14,7	III м/м 164	164	91 420	1,011	92 381
11	77:06:0003008:3234	14,4	III м/м 173	173	91 420	1,013	92 601
12	77:06:0003008:3247	25,3	III м/м 186	186	91 420	0,949	86 790
13	77:06:0003008:3248	24,3	III м/м 187	187	91 420	0,954	87 193
14	77:06:0003008:3081	15,2	III м/м 6	6	91 420	1,007	92 027
15	77:06:0003008:3165	15,2	III м/м 90	90	91 420	1,007	92 027
16	77:06:0003008:3255	14,5	III м/м 95	95	91 420	1,012	92 527
17	77:06:0003008:3269	16,2	I м/м 195	195	91 420	0,999	91 355
18	77:06:0003008:3285	16,6	I м/м 211	211	91 420	0,996	91 099
19	77:06:0003008:3290	16,5	I м/м 216	216	91 420	0,997	91 162
20	77:06:0003008:3298	16,6	I м/м 224	224	91 420	0,996	91 099
21	77:06:0003008:3320	13,9	I м/м 246	246	91 420	1,017	92 978
22	77:06:0003008:3346	16,8	I м/м 272	272	91 420	0,995	90 974
23	77:06:0003008:3367	15,6	I м/м 294	294	91 420	1,004	91 752
24	77:06:0003008:3368	14,3	I м/м 295	295	91 420	1,014	92 675
25	77:06:0003008:3369	15,1	I м/м 296	296	91 420	1,007	92 097
26	77:06:0003008:3374	14,4	I м/м 301	301	91 420	1,013	92 601
27	77:06:0003008:3391	15,7	I м/м 318	318	91 420	1,003	91 685
28	77:06:0003008:3415	16,5	I м/м 342	342	91 420	0,997	91 162
29	77:06:0003008:3418	16,0	I м/м 345	345	91 420	1,001	91 486
30	77:06:0003008:3437	23,5	I м/м 364	364	91 420	0,957	87 529
31	77:06:0003008:3438	18,1	I м/м 365	365	91 420	0,987	90 197
32	77:06:0003008:3441	15,7	I м/м 368	368	91 420	1,003	91 685
33	77:06:0003008:3444	14,8	I м/м 371	371	91 420	1,010	92 309
34	77:06:0003008:3445	15,8	I м/м 372	372	91 420	1,002	91 618
35	77:06:0003008:3456	39,1	I м/м 383	383	91 420	0,903	82 552
36	77:06:0003008:3469	18,9	I м/м 396	396	91 420	0,982	89 750
37	77:06:0003008:3470	16,7	I м/м 397	397	91 420	0,996	91 036
38	77:06:0003008:3471	15,8	I м/м 398	398	91 420	1,002	91 618
39	77:06:0003008:3476	22,8	I м/м 403	403	91 420	0,961	87 834
40	77:06:0003008:3477	21,4	I м/м 404	404	91 420	0,968	88 477

Таблица 8. Итоговая стоимость объектов оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Площадь кв.м	Инвентарный номер помещения	№ машино-места на техническом плане	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС и округления	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	77:06:0003008:3443	Подземный этаж №2	11,5	I м/м 370	370	1 093 000	895 901,64
2	77:06:0003008:3262	Подземный этаж №1	37,4	III м/м 102	102	3 103 000	2 543 442,62
3	77:06:0003008:3300	Подземный этаж №2	16,1	I м/м 226	226	1 472 000	1 206 557,38
4	77:06:0003008:3472	Подземный этаж №2	17,9	I м/м 399	399	1 617 000	1 325 409,84
5	77:06:0003008:3172	Подземный этаж №1	14,7	III м/м 107	107	1 358 000	1 113 114,75
6	77:06:0003008:3210	Подземный этаж №1	26,3	III м/м 147	147	2 272 000	1 862 295,08
7	77:06:0003008:3220	Подземный этаж №1	23,6	III м/м 158	158	2 065 000	1 692 622,95
8	77:06:0003008:3221	Подземный этаж №1	18,1	III м/м 159	159	1 633 000	1 338 524,59
9	77:06:0003008:3223	Подземный этаж №1	16,1	III м/м 162	162	1 472 000	1 206 557,38
10	77:06:0003008:3225	Подземный этаж №1	14,7	III м/м 164	164	1 358 000	1 113 114,75
11	77:06:0003008:3234	Подземный этаж №1	14,4	III м/м 173	173	1 333 000	1 092 622,95
12	77:06:0003008:3247	Подземный этаж №1	25,3	III м/м 186	186	2 196 000	1 800 000,00
13	77:06:0003008:3248	Подземный этаж №1	24,3	III м/м 187	187	2 119 000	1 736 885,25
14	77:06:0003008:3081	Подземный этаж №1	15,2	III м/м 6	6	1 399 000	1 146 721,31
15	77:06:0003008:3165	Подземный этаж №1	15,2	III м/м 90	90	1 399 000	1 146 721,31

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Площадь кв.м	Инвентарный номер помещения	№ машино-места на техническом плане	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС и округления	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
16	77:06:0003008:3255	Подземный этаж №1	14,5	III м/м 95	95	1 342 000	1 100 000,00
17	77:06:0003008:3269	Подземный этаж №2	16,2	I м/м 195	195	1 480 000	1 213 114,75
18	77:06:0003008:3285	Подземный этаж №2	16,6	I м/м 211	211	1 512 000	1 239 344,26
19	77:06:0003008:3290	Подземный этаж №2	16,5	I м/м 216	216	1 504 000	1 232 786,89
20	77:06:0003008:3298	Подземный этаж №2	16,6	I м/м 224	224	1 512 000	1 239 344,26
21	77:06:0003008:3320	Подземный этаж №2	13,9	I м/м 246	246	1 292 000	1 059 016,39
22	77:06:0003008:3346	Подземный этаж №2	16,8	I м/м 272	272	1 528 000	1 252 459,02
23	77:06:0003008:3367	Подземный этаж №2	15,6	I м/м 294	294	1 431 000	1 172 950,82
24	77:06:0003008:3368	Подземный этаж №2	14,3	I м/м 295	295	1 325 000	1 086 065,57
25	77:06:0003008:3369	Подземный этаж №2	15,1	I м/м 296	296	1 391 000	1 140 163,93
26	77:06:0003008:3374	Подземный этаж №2	14,4	I м/м 301	301	1 333 000	1 092 622,95
27	77:06:0003008:3391	Подземный этаж №2	15,7	I м/м 318	318	1 439 000	1 179 508,20
28	77:06:0003008:3415	Подземный этаж №2	16,5	I м/м 342	342	1 504 000	1 232 786,89
29	77:06:0003008:3418	Подземный этаж №2	16,0	I м/м 345	345	1 464 000	1 200 000,00
30	77:06:0003008:3437	Подземный этаж №2	23,5	I м/м 364	364	2 057 000	1 686 065,57
31	77:06:0003008:3438	Подземный этаж №2	18,1	I м/м 365	365	1 633 000	1 338 524,59
32	77:06:0003008:3441	Подземный этаж №2	15,7	I м/м 368	368	1 439 000	1 179 508,20
33	77:06:0003008:3444	Подземный этаж №2	14,8	I м/м 371	371	1 366 000	1 119 672,13
34	77:06:0003008:3445	Подземный этаж №2	15,8	I м/м 372	372	1 448 000	1 186 885,25
35	77:06:0003008:3456	Подземный этаж №2	39,1	I м/м 383	383	3 228 000	2 645 901,64
36	77:06:0003008:3469	Подземный этаж №2	18,9	I м/м 396	396	1 696 000	1 390 163,93
37	77:06:0003008:3470	Подземный этаж №2	16,7	I м/м 397	397	1 520 000	1 245 901,64
38	77:06:0003008:3471	Подземный этаж №2	15,8	I м/м 398	398	1 448 000	1 186 885,25
39	77:06:0003008:3476	Подземный этаж №2	22,8	I м/м 403	403	2 003 000	1 641 803,28
40	77:06:0003008:3477	Подземный этаж №2	21,4	I м/м 404	404	1 893 000	1 551 639,34

11. Согласование результатов оценки и выводы.

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

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

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

12. Заключение

Оценщик ООО «Норматив» произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: машиноместа в объекте гаражного назначения по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди дом 15 в количестве 40 машиномест, находящихся в оперативном управлении ГБУ «Жилищник района Ломоносовский».

Характеристики оцениваемого имущества приведены в отчете № 169-26-М. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 03 июля 2026 г. составляет:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Площадь кв.м	Инвентарный номер помещения	№ машиноместа на техническом плане	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	77:06:0003008:3443	Подземный этаж №2	11,5	I м/м 370	370	1 093 000	895 901,64
2	77:06:0003008:3262	Подземный этаж №1	37,4	III м/м 102	102	3 103 000	2 543 442,62
3	77:06:0003008:3300	Подземный этаж №2	16,1	I м/м 226	226	1 472 000	1 206 557,38
4	77:06:0003008:3472	Подземный этаж №2	17,9	I м/м 399	399	1 617 000	1 325 409,84
5	77:06:0003008:3172	Подземный этаж №1	14,7	III м/м 107	107	1 358 000	1 113 114,75
6	77:06:0003008:3210	Подземный этаж №1	26,3	III м/м 147	147	2 272 000	1 862 295,08
7	77:06:0003008:3220	Подземный этаж №1	23,6	III м/м 158	158	2 065 000	1 692 622,95
8	77:06:0003008:3221	Подземный этаж №1	18,1	III м/м 159	159	1 633 000	1 338 524,59
9	77:06:0003008:3223	Подземный этаж №1	16,1	III м/м 162	162	1 472 000	1 206 557,38
10	77:06:0003008:3225	Подземный этаж №1	14,7	III м/м 164	164	1 358 000	1 113 114,75
11	77:06:0003008:3234	Подземный этаж №1	14,4	III м/м 173	173	1 333 000	1 092 622,95
12	77:06:0003008:3247	Подземный этаж №1	25,3	III м/м 186	186	2 196 000	1 800 000,00
13	77:06:0003008:3248	Подземный этаж №1	24,3	III м/м 187	187	2 119 000	1 736 885,25
14	77:06:0003008:3081	Подземный этаж №1	15,2	III м/м 6	6	1 399 000	1 146 721,31
15	77:06:0003008:3165	Подземный этаж №1	15,2	III м/м 90	90	1 399 000	1 146 721,31
16	77:06:0003008:3255	Подземный этаж №1	14,5	III м/м 95	95	1 342 000	1 100 000,00
17	77:06:0003008:3269	Подземный этаж №2	16,2	I м/м 195	195	1 480 000	1 213 114,75
18	77:06:0003008:3285	Подземный этаж №2	16,6	I м/м 211	211	1 512 000	1 239 344,26
19	77:06:0003008:3290	Подземный этаж №2	16,5	I м/м 216	216	1 504 000	1 232 786,89
20	77:06:0003008:3298	Подземный этаж №2	16,6	I м/м 224	224	1 512 000	1 239 344,26
21	77:06:0003008:3320	Подземный этаж №2	13,9	I м/м 246	246	1 292 000	1 059 016,39
22	77:06:0003008:3346	Подземный этаж №2	16,8	I м/м 272	272	1 528 000	1 252 459,02
23	77:06:0003008:3367	Подземный этаж №2	15,6	I м/м 294	294	1 431 000	1 172 950,82
24	77:06:0003008:3368	Подземный этаж №2	14,3	I м/м 295	295	1 325 000	1 086 065,57
25	77:06:0003008:3369	Подземный этаж №2	15,1	I м/м 296	296	1 391 000	1 140 163,93
26	77:06:0003008:3374	Подземный этаж №2	14,4	I м/м 301	301	1 333 000	1 092 622,95
27	77:06:0003008:3391	Подземный этаж №2	15,7	I м/м 318	318	1 439 000	1 179 508,20
28	77:06:0003008:3415	Подземный этаж №2	16,5	I м/м 342	342	1 504 000	1 232 786,89
29	77:06:0003008:3418	Подземный этаж №2	16,0	I м/м 345	345	1 464 000	1 200 000,00
30	77:06:0003008:3437	Подземный этаж №2	23,5	I м/м 364	364	2 057 000	1 686 065,57
31	77:06:0003008:3438	Подземный этаж №2	18,1	I м/м 365	365	1 633 000	1 338 524,59
32	77:06:0003008:3441	Подземный этаж №2	15,7	I м/м 368	368	1 439 000	1 179 508,20
33	77:06:0003008:3444	Подземный этаж №2	14,8	I м/м 371	371	1 366 000	1 119 672,13
34	77:06:0003008:3445	Подземный этаж №2	15,8	I м/м 372	372	1 448 000	1 186 885,25
35	77:06:0003008:3456	Подземный этаж №2	39,1	I м/м 383	383	3 228 000	2 645 901,64
36	77:06:0003008:3469	Подземный этаж №2	18,9	I м/м 396	396	1 696 000	1 390 163,93
37	77:06:0003008:3470	Подземный этаж №2	16,7	I м/м 397	397	1 520 000	1 245 901,64
38	77:06:0003008:3471	Подземный этаж №2	15,8	I м/м 398	398	1 448 000	1 186 885,25
39	77:06:0003008:3476	Подземный этаж №2	22,8	I м/м 403	403	2 003 000	1 641 803,28
40	77:06:0003008:3477	Подземный этаж №2	21,4	I м/м 404	404	1 893 000	1 551 639,34

Оценщик, выполнивший работу:



Кеда А.И.

13. Перечень используемой литературы и информации

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

14. Приложения к Отчету

14.1. Копии аналогов, используемых в Отчете

Аналоги в подземных паркингах (используемые в расчете)

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate website listing a parking space for sale. The main title is "Продается машиноместо, 33,8 м²" (Parking space for sale, 33.8 m²). The location is "Москва, ЮЗАО, р-н Пономовский, ул. Гарибальди, 15" (Moscow, YuzAO, Ponomovskiy district, Gribaldi Street, 15). The price is listed as 3 000 000 Р. The listing includes a photo of the parking space, a map showing the location, and contact information for the seller. The seller's name is "ЖК «Переделкино Блюм»" (Residential complex "Peredelkino Blum"). The listing also mentions "Готовые квартиры с видом на лес. Скидка до 15%. 7 детских садов и 3 школы на территории" (Ready apartments with a view of the forest. Discount up to 15%. 7 kindergartens and 3 schools on the territory).

Продается машиноместо, 33,8 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Пономовский, ул. Гарибальди, 15. На карте

Новые Черёмушки 12 мин. Профсоюзная 18 мин. Беговая 18 мин.

3 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например: 2 910 000 Р

Цена за метр 88 757 Р/м²

+7 917 589-14-18

Намер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

Написать

Свойственник ID 137320210

ЖК «Переделкино Блюм»

Готовые квартиры с видом на лес. Скидка до 15%. 7 детских садов и 3 школы на территории

33,8 м²

Подземная

Машиноместо

Продается двойное машиноместо в ЖК Гарибальди 15. Удобный выход к подземке и лифту. Один собственник, быстрый выход на сделку, без торга. С брокерами, риэлторами и посредниками не работаем. Отдельно машиноместо не продается!

Напишите автору

Свяжитесь со мной Подписать номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Помощь менеджера

Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

Ссылка: https://realty.yandex.ru/commercial/324784052/?mfSearchSessionGuid=3c16f6d59eb0aabcfa456f229f2651b6b&context=43q-UPXYUHL8E2WJMcXUzGinp70eQ7_U

Учальная страница | Акции | Бизнес | Новости | Популярная посу... | Импортированные... | Банки | Поиск объявлений | Тележка | Авто | Все закладки

Фотографии (2) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Показать объявления

Связаться онлайн | Надастранный номер | Желю посмотреть

или узнайте подробности по телефону

[Позвонить контактам](#)

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

[Позвонить](#)

Об объекте

Тип:	Машиноместо
Площадь:	33,8 м²
Парковка:	Подземная
Тип сделки:	Свободная продажа

Показать рядом **Инфраструктура**

О здании

Общая площадь: 33,8 м²

Помощь надёжных риелторов

3 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 2 910 000 Р

Цена за м²: 88 757 Р/м²

+7 917 589-14-18

☎ Номер только для звонков, сообщений не придет
📧 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СЕРГЕЙ
ID 137320210

ЖК «Передельно-Ближний»
Готовые квартиры с видом на лес. Скидка до 15%. 7 детских садов и 3 школы на территории

ссылка: https://realty.commercial/3306/99000/?mSearchSessionGuid=3c16b6d9ab0aafca486422942651b6b&context=4FKdpV3ZPko5L21g6D3N44u/KgU01B...

Участки, Продажа, Новостройки, Дома и участки, Коммерческие, Ипотека, Мой дом, Сделки, Сервисы, Присоединение, Цены, ПМС

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа парковок в Москве > ЮЗАО > Ломоносовский > метро Новаторская > улица Академика Писменова

Обновлено: вчера, 11:21 > 49 просмотров, 3 в неделю

Продается машиноместо, 15 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Академика Писменова, 22К1. На карте

Новаторская < 11 мин. Новаторская < 8 мин. Воронцовская < 21 мин.

Показать



5 фото

Площадь: 15 м² Тип: Машиноместо

Продаем отличное машиноместо. Парковка сухая, нет влажности. Регулярная уборка. Подземный паркинг: просторный. Парковочное место большое, припаркуется любая автомобиль. Паркинг подходит для жителей всего района.

Круглосуточная охрана и видеонаблюдение.
Машино место оформлено в собственность, документы, как на квартиру.
Оперативный показ и выход на сделку.

Акт: 136608635

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной Подать заявку Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

1 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 1 455 000 Р

Цена за метр 100 000 Р/м²

+7 917 528-78-73
+7 989 845-40-71

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Авторизоваться на сайте

агентство недвижимости
Vassilevsky Estate
Документы-проверки

интернет
Илья Сидоров

Лече
Фамильный дом делюкс-класса в сердце
Москвы. Рассрочка 0%



Ссылка на объявление: salp.ru/ale/commercial/330659000/?mSearchSessionGuid=3c16f6d9b0a0c5446f229f2651b6b&context=4.FKdp/V32Fko,5L21g6C3M44u/KgU018uY

Участки: 15 м²

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Напишите моему | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Позвоните мне

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

Позвонить

Об объекте

Тип: Машинное место

Площадь: 15 м²

Тип сделки: Свободная продажа

Посмотреть район | Инфраструктура

О здании

Общая площадь: 15 м²

1 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 455 000 Р

Цена за м²: 100 000 Р/м²

+7 917 528-78-73
+7 989 845-40-71

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Написать

Ваше сообщение не отправлено

Агентство недвижимости
Vasilevsky Estate
Документы прозрачны

Риэлтор
Илья Сокин

Личе
Фактический дом делового класса в скотде
Москвы. Рассрочка 0%

MR

© 2020. Все права защищены

Объект-аналог №3

ссылка/real/commercial/32891483/7m5eanchSessionGuid=3c16f6d99b09a8c3466f229f2651b6b&context=4qTU8U3OPRaoPFVtyOQFIZHGHCQiaC5

Начальная страница | Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческие | Ипотека | Мой дом | Сделки | Сервисы | Присоединение ЦПА | **ПРИК**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЗАО > Проспект Бернадского > метро Новаторская > улица Бернадского

Объект: 30 кв.м, 12.10, 173 промкв.м, 1 кв.кв.м

Продается машиноместо, 21,7 м²

Москва, ЗАО, ул. Проспект Бернадского, ул. Юдизова, 1к3. На карте

м. Новаторская 7 мин. м. Новаторская 3 мин. м. Проспект Бернадского 12 мин.

Посмотреть на 1

Поделиться



3 фото

Площадь: 21,7 м² Парковка: Парковка Тип: Машиноместо

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

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

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

1 850 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 85 253 Р/м²

+7 985 096-49-41

Номер только для звонка, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 194321

Коттедж
Клубный дом делового класса в
Замоскворечье. Старт продаж



MR

Ссылка: salp.ru/sale/commercial/320891483/?mfSearchSessionGuid=3c16f6d59b0aabc5446f229f2651b6b&context=4qTU8U3OPRsoPFVbVOQFIZHGHCQIac5

Участковая страница | Акции | Бизнес | Новости | Популярная рату... | Импортёры... | Банки | Поиск... | Тележка | Авто | Все закладки

Фотографии (2) | Описание | Расположение | Контактные лица | Похожие объявления

Машинистка, 21,7 м²

Собственник

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

[Позвонить автору](#)

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

[Позвонить](#)

Об объекте

Тип	Машинистка
Площадь	21,7 м²
Парковка	Подземная
Тип сделки	Свободная продажа

Поиск рядом | **Инфраструктура**

О здании

Общая площадь: 21,7 м²

1 850 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 85 253 Р/м²

+7 985 096-49-41

Номер только для звонков, сообщения не добавят

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 194321

Классный
Клубный дом делового класса в
Заноскоренье. Старт продаж

Аналоги в подземных паркингах (используемые в анализе рынка)

сian.ru/sale/commercial/331326244/?mSearchSessionGuid=3c1646d9a0fa6cfa4864229f2651b6b&context=4.NISly4XIXP8.AB3GpacC_PnEFfyPVbL...

Начальная страница | Акции | Бюллет | Новости | Популярная реги... | Интерпретирова... | Банки | Поиск статей | Тележка | Афиша | Все закладки

Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческие | Ипотека | Мой дом | Сделки | Сервисы | Приложения | Цифра | **ПРИК**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЮЗАО > Пономосковский > метро Новые Черёмушки > улица Гарибальди

Обновлено: сегодня, 09:38 > 38 просмотров > 34 откликов

Продается гараж, 17 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Пономосковский, ул. Гарибальди, 15. На карте

Новые Черёмушки < 12 мин. | Профсоюзная < 18 мин. | Басовская < 18 мин.

Показать



В фото



Площадь: 17 м²

Продажа машино-места в доме по адресу Гарибальди 15. Это современный монолитный дом переменной этажности (8–22 этажей). Площадь машино-места 16,6 кв.м. Просторное. Подходит для парковки большого автомобиля. Отличный подземный паркинг. -2 уровень. Круглосуточная охрана, шлагбаум, видеонаблюдение, пожарная сигнализация. Удобное месторасположение. Машино-место у колонны, а это значит, что припарковать автомобиль у Вас всегда есть место, чтобы открыть двери и выйти, что невозможно сделать в середине, если стоят два автомобиля. Расположение у стены, возможность установки ролл-бокса. Рядом находится лифт и лестница с выходом в подъезд.

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной | Поддержать меня | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Позвонить контакту

1 750 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 1 697 500 Р

Цена за метр 102 941 Р/м²

+7 916 162-57-82

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечу на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

CanalFelix

ЖК «Южная Битца»

От 40 000 руб./мес. за квартиру с ключами. 

По семейной ипотеке



Сделка: Фотографии (8) Описание Расположение Похожие объявления

Связаться со мной Подать свой номер Занять по телефону

или узнайте подробности по телефону

[Позвонить](#)

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

[Позвонить](#)

Об объекте

Площадь: 17 м²

Тип сделки: Свободная продажа

Положение район Инфраструктура



О здании

Общая площадь: 17 м²

Помощь надёжных риелторов
Риелтор-партнёр ЦИАН поможет купить или продать любую недвижимость.

[Оставить заявку](#)

1 750 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 1 697 500 Р

Цена за м²: 102 941 Р/м²

+7 916 162-57-82

☎ Номер только для звонков, сообщений не будет

📧 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🔒 Контроль страниц на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CaseoFelix

ЖК «Южная Битва»
От 40 000 руб./мес. за квартиру с клочком.
По семейной ипотеке



Салли/ale/commercial/321291459/?mSearchSessionGuid=3c16d59b0a8c5456f229f2651b6b&context=4.gpK75e9POw58.Jk4tL_jgKT14sMKV7h0x

Учальная страница | Акции | Витри | Новости | Популярная расу... | Интерпретации... | Банки | Поиск... | Телека | Авто

Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческие | Ипотека | Мой дом | Сделки | Сервисы | Присоединяйтесь | **ПНК**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЮЗАО > Обручевский > метро Новая Черемушкин > Профессиональный рынок

Объекты: 0 млн, 34,200 | 515 просмотров, 3 за неделю

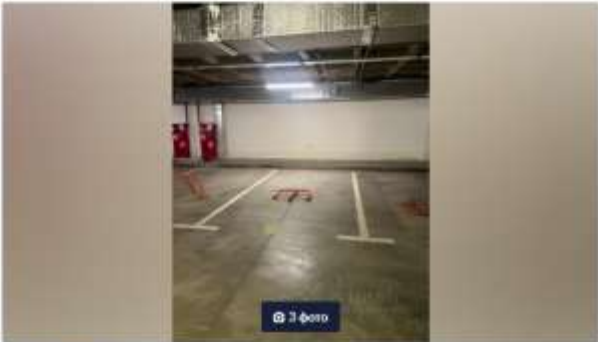
Продается машиноместо, 13,8 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Профсоюзная ул., 6м2 на карте

Новые Черемушкин 7 мин. | Калужская 12 мин. | Варшавская 13 мин.

Посмотреть ещё 1

Показать



3 фото

Площадь: 13,8 м² | Парковочное место: Подземный | Тип: Машиноместо

Продам машиноместо в Дирекции на -3 этаже. Сухое, удобное, быстрый выход на сделку

Напишите автору

Связаться со мной | Идентификация номера | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Помогать контактам

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

1 499 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 1 454 000 Р

Цена за метр 108 623 Р/м²

+7 915 213-41-39

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, нажмите на

Написать

Быстро отвечать на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 95489810

ЖК «Химки Тайм»

Сдача до конца года. Квартиры с отделкой от 7,9 млн рублей. 9 минут пешком до МЦД-3

ГРАД



Ссылка: https://realty.yandex.ru/commercial/321291459/?mfSearchSessionGuid=3c16d59b0a8c5456f229f2651b6b&context=4.gpK75e9POw58.JN4H_LgKT14sMKV77u0x

Участки, здания, Бизнес, Новостройки, Популярная посуточная аренда, Инвестиционные объекты, Бизнес, Покупка, Продажа, Аренда

Фотографии (2) Описание Расположение Контактные лица Показать объявление

Машиностро, 13.8 м²

Напишите автору

Связаться со мной Подать свой номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

Позвонить

Об объекте

Тип	Машиностро
Площадь	13.8 м²
Парковка	Подземная
Тип сделки	Свободная продажа

Показать рядом **Инфраструктура**

О здании

Общая площадь: 13.8 м²

1 499 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 454 000 Р

Цена за м²: 108 623 Р/м²

+7 915 213-41-39

☎ Номер только для звонков, сообщения не будут
✉ Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Контроль за сообщениями

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 95489810

ЖК «Южная Тайга»
Сдача до конца года. Квартиры с отделкой от 7.9 млн рублей. 9 минут пешком до МЦД-3.

ГРАА

14.2. Копии документов оценщика и исполнителя

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Дубликат



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 марта 2008 года
дата включения в реестр

2076
№ согласно реестру

Кеда Алексей Иванович
паспорт 0301 211947 выдан УВД центрального округа г. Краснодара 24.09.2001
код подразделения: 232-005, зарегистрирован г. Краснодар,
ул. Айвазовского, д.50, кв.51
является членом
Некоммерческого партнерства
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Генеральный директор
НП «СМАО»



Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кеда Алексей Иванович

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 25.03.2026
по 24.03.2027

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

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

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

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

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000 рублей

ФРАНШИЗА:

0 рублей

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

100 000 рублей

0 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

СТРАХОВЩИК:

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

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



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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040288-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кеда Алексею Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

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

АО «Норматив», Москва, 2011 г. № 1494/10



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047118-2

« 14 » марта 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Кеда Алексею Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 14 » марта 20 25 г. № 395

Директор

А.С. Бункин

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

АО «СПЕЦИМ», Москва, 2004 г. - бл. 13 № 508



ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-584-141761/26

19 мая 2026 г.

г. Краснодар, Россия

СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик) на основании заявления Страхователя в соответствии со ст. 435, 436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить договор страхования (далее – Договор) на изложенных в настоящем Договоре условиях. Акцептуя настоящий Договор, Страхователь подтверждает достоверность представленной Страхователем указанной информации. Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОРМАТИВ"

115419, город Москва, 2-й Родинский пр-д, д. 8 стр. 5, помещ. IX

ИНН 17727685367

E-mail: info@noscenka.ru

Тел.: 499-220-30-34

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ИНН: 7705042179

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Краснодарском крае

350002 г.Краснодар, ул.Садовая, д.159, стр.1

E-mail: Inna.Efimovsk@ingos.ru, filial@kuban.ingos.ru

Тел.: 88001007755

Акцепт Центробанка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА):

3.1. С «15» июня 2026 г. по «14» июня 2027 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после «15» июня 2022 г. (Ретроактивная дата), с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ).
ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 550 100 000,00 (пятьсот пятьдесят миллионов сто тысяч и 00/100) рублей, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере 550 000 000,00 (пятьсот пятьдесят миллионов и 00/100) рублей, в том числе:

4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по каждому (одному) страховому случаю по настоящему Договору устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов и 00/100) рублей.

4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч и 00/100) рублей.

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 53 000,00 (пятьдесят три тысячи и 00/100) рублей за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «15» июня 2026 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. Договор заключается путем акцепта Страхователем настоящего Договора, подписанного Страховщиком. Акцептом Договора в соответствии со ст. 438 ГК РФ является уплата Страхователем страховой премии в полном объеме в порядке и в сроки, установленные в Договоре. Договор страхования признается заключенным и вступившим в силу с момента уплаты Страхователем страховой премии. Датой уплаты страховой премии считается: при оплате в безналичном порядке на счет Страховщика (его представителя) с момента зачисления денег на расчетный счет Страховщика (его представителя), при оплате наличными деньгами Страховщику (его представителю) с момента внесения денег в кассу Страховщика (его представителя). Сумма и дата оплаты указываются в финансовом документе, являющемся подтверждением оплаты страховой премии.

Страховщик:

ИНГОССТРАХ

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя.

Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему имущественных претензий о возмещении вреда, потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору, и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правила страхования.

10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских (если предусмотрено) судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правила страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правила страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для возмещения указанных Страховщиком;

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные в настоящем пункте расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненный вред в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

ИНГОССТРАХ

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

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

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

13.4. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять.

13.5. Настоящий Договор считается заключенным с даты начала Периода страхования, указанного в разделе «Период страхования» настоящего Договора при условии оплаты страховой премии, указанной в п.5.1. настоящего Договора, в установленный настоящим Договором срок. В случае оплаты страховой премии за пределами указанного срока или в ином размере, такое действие не признается акцептом и настоящий Договор считается незаключенным и не вступившим в силу, а поступившие денежные средства подлежат возврату лицу, их оплатившему.

13.6. Заключая настоящий Договор (оплачивая страховую премию), Страхователь заверяет, что информация, изложенная в настоящем Договоре, является достоверной. Страховщик полагается на указанные заверения, заключая настоящий Договор. Вся информация, указанная в настоящем Договоре, в целях настоящего Договора является сведениями об обстоятельствах, сообщаемых Страхователем и имеющих существенное значение для оценки страхового риска и заключения Договора. Страхователь, уплачивая страховую премию по настоящему Договору, подтверждает, что информация (сведения, данные), указанная в настоящем Договоре, является полной и достоверной на дату заключения договора страхования, никакие сведения не были Страхователем утаены или искажены. В случае выявления недостоверности представленных сведений, к положениям настоящего Договора могут быть применены положения ст. 431.2, 944 ГК РФ.

13.7. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:

а. Правила страхования являются общедоступными и размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: http://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenachikov.pdf. Стороны признают, что вручение Правил страхования происходит путем их размещения на вышеуказанной странице сайта Страховщика и подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ. В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

б. Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре;

в. Страхователь, являющийся индивидуальным предпринимателем, дает свое согласие на обработку Страховщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Правилами страхования;

г. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Заключая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
в Краснодарском крае
Гридин А.В.
На основании доверенности № 4 (24284-584/26 от
25.02.2026



Страховщик:

14.3. Копии документов, представленных заказчиком.

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