



Общество с ограниченной ответственностью «УНИСОН»
Россия, г.Ярославль, ул.Большая Октябрьская 63а-1
Тел./факс (4852) 31-39-00, 44-12-65, 26-11-62

ОТЧЕТ №629-Н/2025

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:
машино-места №106, назначение: нежилое, общей площадью
13,4 кв.м., этаж: подвал №2, кадастровый №77:01:0004038:3627,
расположенного по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный
округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, машино-
место 106**

Дата составления отчета: 25.08.2025 г.

Дата оценки: 20.08.2025 г.

г.Ярославль, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	11
6.3. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ	11
6.4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	11
6.5. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	13
6.6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.	16
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	18
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ, АНАЛОГИЧНЫМИ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ.....	18
7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	20
7.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	22
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	23
8.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	23
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
8.3. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	23
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.4.1. Затратный подход.....	25
8.4.2. Сравнительный подход	26
8.4.3. Доходный подход	27
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	27
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	28
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	29

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ


Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Машино-место №106, назначение: нежилое, общей площадью 13,4 кв.м., этаж: подвал №2, кадастровый №77:01:0004038:3627, расположенное по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, машино-место 106
Права на объект оценки	Право собственности.
Правообладатель:	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500).
Дата проведения оценки:	20.08.2025 г.
Дата составления отчета:	25.08.2025 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №629-Н/2025 от 05.08.2025 года.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:	
Затратный подход	Не применялся.
Сравнительный подход	3 759 000 (Три миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.
Доходный подход	Не применялся.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	3 759 000 (Три миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">• Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;• отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;• заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;• заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;• в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра;• согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета;• все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом округления, составляет:

3 759 000 (Три миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.

Директор ООО «Унисон»

Оценщик, исполнитель

 / Ассонов В.Н. /
/ Рябинина Ю.В. /

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка стоимости – представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

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

Наиболее эффективное использование – определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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.

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

Методические рекомендации по оценке – представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения Оценщика для конкретной цели оценки с учетом

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке – могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность – представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Машино-место №106, назначение: нежилое, общей площадью 13,4 кв.м., этаж: подвал №2, кадастровый №77:01:0004038:3627, расположенное по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, машино-место 106
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности.
Цель оценки	Определение стоимости.
Регламентирующие документы	Оценка стоимости проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены продажи на торгах в процедуре банкротства.
Вид стоимости	Рыночная.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 20.08.2025 г.; • предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); • характер сделки: вынужденная продажа.
Основания для установления предпосылок стоимости	Договор №629-Н/2025 от 05.08.2025 года.
Дата оценки	20.08.2025 г.
Срок проведения оценки	20.08.2025 г. – 25.08.2025 г.
Форма составления Отчёта	Письменная.
Специальные допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации; • Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально; • Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
Иные существенные допущения	Указаны по тексту настоящего Отчёта.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; • отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки; • заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным; • заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

	<ul style="list-style-type: none">• в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра;• согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета;• все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы;• ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (заключение о стоимости, данные об Оценщике, принимавшего участие в оценке, сведения о фирме) не могут быть предоставлены Заказчиком кому-либо для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью и т.д. без предварительного письменного разрешения Оценщика.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	<ul style="list-style-type: none">• Необходимость в привлечении отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями, требующих анализа при проведении оценки) отсутствует (п.10 ФСО №9);• Оценка стоимости объекта оценки проводится из предположения отсутствия обременений (п.16 ФСО №9);• Исходя из того, что требуется определить рыночную стоимость объекта, но при этом одна из сторон сделки вынуждена ее совершить, стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи (п.19 ФСО №II);• Определение ликвидационной стоимости не требуется по согласованию с Заказчиком.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

Федеральные стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. N 328; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611); Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 года №327).
Стандарты и правила СРОО	Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (утвержденные решением Президиума от 16.01.2008 года): «Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости машин и оборудования» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 2.01-2008).

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Ф.И.О.:	Финансовый управляющий Семченко Евгений Владимирович
ИНН:	771670568725
СНИЛС:	118-907-207-67
Адрес для направления корреспонденции:	115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ПАУ ЦФО (для Семченко Е.В.)
Подтверждение полномочий финансового управляющего	Решение Арбитражного суда города Москвы от 16.05.2023 (дата объявления резолютивной части) по делу № А40-40075/23-86-92 Ф

Сведения об Оценщике(-ах)

Ф.И.О.	Рябинина Юлия Владимировна тел. +7 (4852) 44-12-65, e-mail: 441265@mail.ru
ИНН	760414279114
СНИЛС	125-232-866 36
Информация о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (125040, г. Москва ул. 1-я Ямского поля, д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209). Номер свидетельства №3438-24 от 17.04.2024 г. Регистрационный номер по реестру СРО №2162.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке (642412179257) регистрационный номер 2020/050-8725 от 31.07.2020 г., выдан Частным учреждением "Образовательная организация дополнительного профессионального образования "Международная академия экспертизы и оценки"
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №047543-1 от 16.05.2025 г., срок действия: до 16.05.2028 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №046084-2 от 06.12.2024 г., срок действия: до 06.12.2027 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №035927-3 от 15.03.2024 г., срок действия: до 15.03.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №ПОО-4000442887 от 11.03.2025 г., выдан АО «Зетта Страхование», срок действия: с 01.04.2025 г. по 31.03.2026 г., страховая сумма 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2020 года
Договор, заключенный с работником	Договор №б/н от 01.08.2020 года
Место нахождения Оценщика	150010, Ярославская обл., г.Ярославль, ул.Индустриальная, д.23, кв.24
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135	<ul style="list-style-type: none">Настоящим Оценщик 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

	<p>и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке; • Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к какой-либо из сторон связанных с оцениваемым имуществом.
--	---

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик(-и) заключил(-и) трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «УНИСОН» (ООО «УНИСОН»)</p> <p>ИНН: 7607000244, КПП: 760701001, р/с №40702810361006812433 в ПАО «Россельхозбанк» г.Ярославль, к/с 30101810900000000717, БИК: 047888717</p>
Местонахождение:	150035, г. Ярославль ул. Большая Октябрьская дом 63а офис 1
ОГРН:	1027600985059
Дата присвоения ОГРН:	22.11.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной фирмы:	Полис страхования ответственности оценочной компании №ПОО-4000419340 от 21.01.2025 г., выдан АО «Зетта Страхование», срок действия: с 04.02.2025 г. по 03.02.2026 г., страховая сумма: 50 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135	<ul style="list-style-type: none"> • Настоящим ООО «УНИСОН» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». • ООО «УНИСОН» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и 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.

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

В рамках написания данного отчета иные специалисты не привлекались.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д.15).

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д.15).
2	Технические характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д.15).
3	Бухгалтерская / экономическая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д.15).
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

6.3. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

По информации, предоставленной Заказчиком, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д.15), **собственником** объекта оценки является **Григорьев Александр Юрьевич** (ИНН: 780429582500).

6.4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Осмотр объекта оценки не производился. Основная количественная и качественная информация по объектам оценки основывается на фотографиях и документах, предоставленных Заказчиком, а также на информации, размещенной в свободном доступе в сети Интернет.

Описание объекта оценки

Наименование	Значение
Адрес	г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, машино-место 106
Объект оценки (общая характеристика):	машино-место №106 (нежилое помещение)
Кадастровый (условный) номер объекта оценки	77:01:0004038:3627
Площадь общая помещений, кв.м.	13,4 (из общей площади здания 35 181,0 кв.м.)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Наименование	Значение
Этаж расположения	подвал №2 (-2 уровень)
Функциональное назначение оцениваемого объекта	нежилое (машино-место)
Текущее использование оцениваемого объекта	нежилое (машино-место)
Качество внутренней отделки	стандартная для данного вида помещений
Незарегистрированные перепланировки	нет
Наличие арендаторов по факту осмотра:	н/д
Ограничения и обременения:	н/д (в случае наличия – не учитываются при проведении оценки)
Объект (здание), в котором расположен объект(-ы) оценки	
Общее описание	многоквартирный многоэтажный жилой дом с парковкой на подземных этажах
Этажность здания	24, в т.ч. подземных – 2
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2004
Группа капитальности:	н/д
Высота потолков в помещениях, м.	н/д
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Строительный объем, куб.м.	н/д
Материал стен	монолитные
Материал перекрытий	железобетонные
Инженерные коммуникации	имеются
Износ по данным БТИ	н/д
Износ здания (на основании расчетов Оценщика)	17,5% (расчёт представлен ниже по тексту Отчёта)
Общее техническое состояние здания	хорошее

Фотографии объектов оценки: представлены в Приложении к настоящему Отчёту.

Расчет физического износа объекта недвижимости

В данном случае, расчет размера физического износа объекта оценки осуществляется методом хронологического возраста по формуле:

$$И_{\text{физ.}} = \frac{B_x}{B_{\text{сн}}} \times 100\%$$

где: B_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки, лет;

$B_{\text{сн}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни), лет.

Фактический (хронологический) возраст здания (помещения) определяется как разница между датой оценки (годом) и годом постройки (ввода в эксплуатацию) здания.

Нормативный срок эксплуатации здания (или помещения в нём) определяется на основании классификаторов в зависимости от материала стен и перекрытий, а также в зависимости от назначения здания¹.

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные	На деревянных «ступенях» или	Каркасные глинобитные	Деревянные	30

¹ Источник: <https://www.ocenchik.ru/docs/3660-normativnye-sroki-exploitation-construction-zdaniy.html>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
	глинобитные, саманные и фахверковые	бутовых столбах			
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Таким образом, размер физического износа для объекта оценки оставит:

Наименование	Объект оценки
Наименование объекта недвижимости	многоквартирный многоэтажный жилой дом с парковкой на подземных этажах
Местонахождение	г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1
Год постройки	2004
Хронологический возраст объекта, лет	21
Нормативный срок службы, лет	120
Физический износ объекта, %	17,5%
Оценка физического состояния здания ²	Т.к. расчётный физический износ попадает в интервал от 0% до 20%, то физическое состояние здания можно охарактеризовать как <u>хорошее</u> .

6.5. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

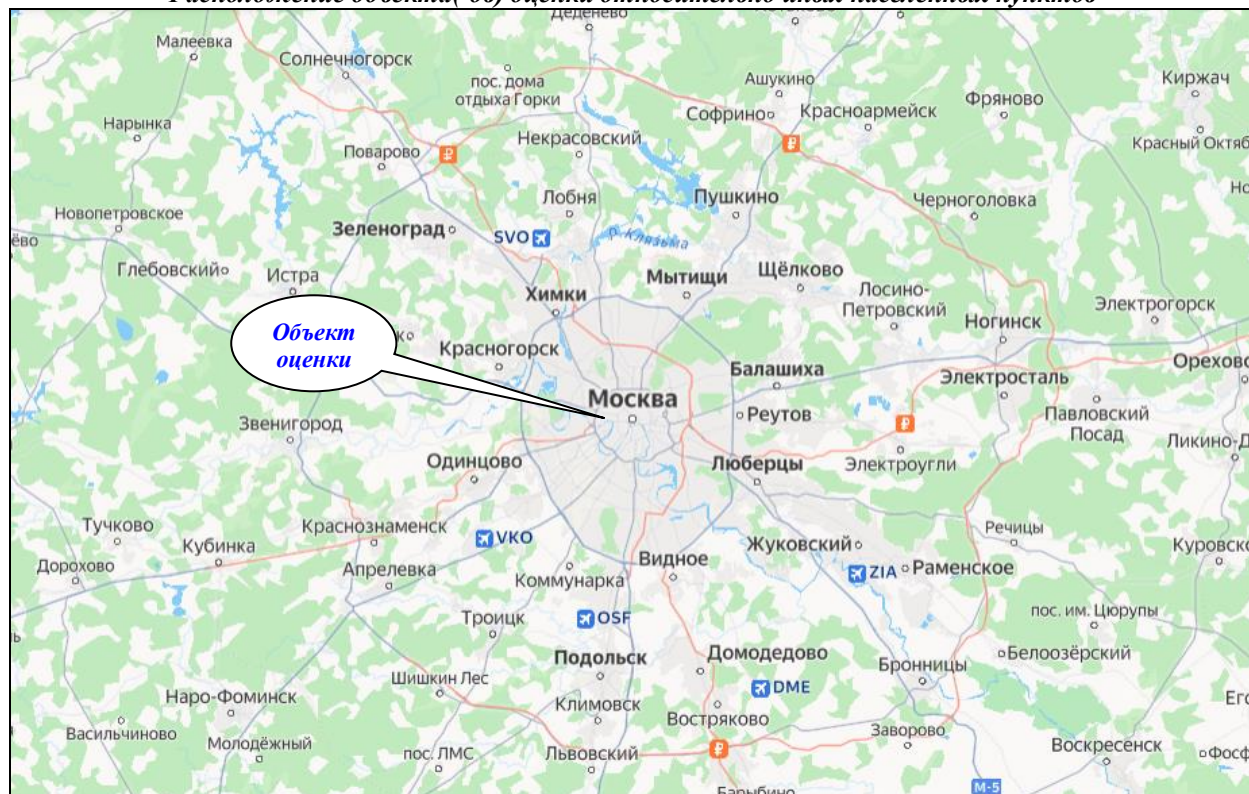
Экономические данные по объекту(-ам) оценки представлены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование объекта	Документ-основание	Вид экономических данных	Дата к которой привязаны экономические данные	Значение, руб.
1	Машино-место №106, назначение: нежилое, общей площадью 13,4 кв.м., этаж: подвал №2, кадастровый №77:01:0004038:3627, расположенное по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, машино-место 106	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 11.07.2025 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д.15).	кадастровая стоимость	11.07.2025	1 754 210,35
	Итого:	X	X	X	1 754 210,35

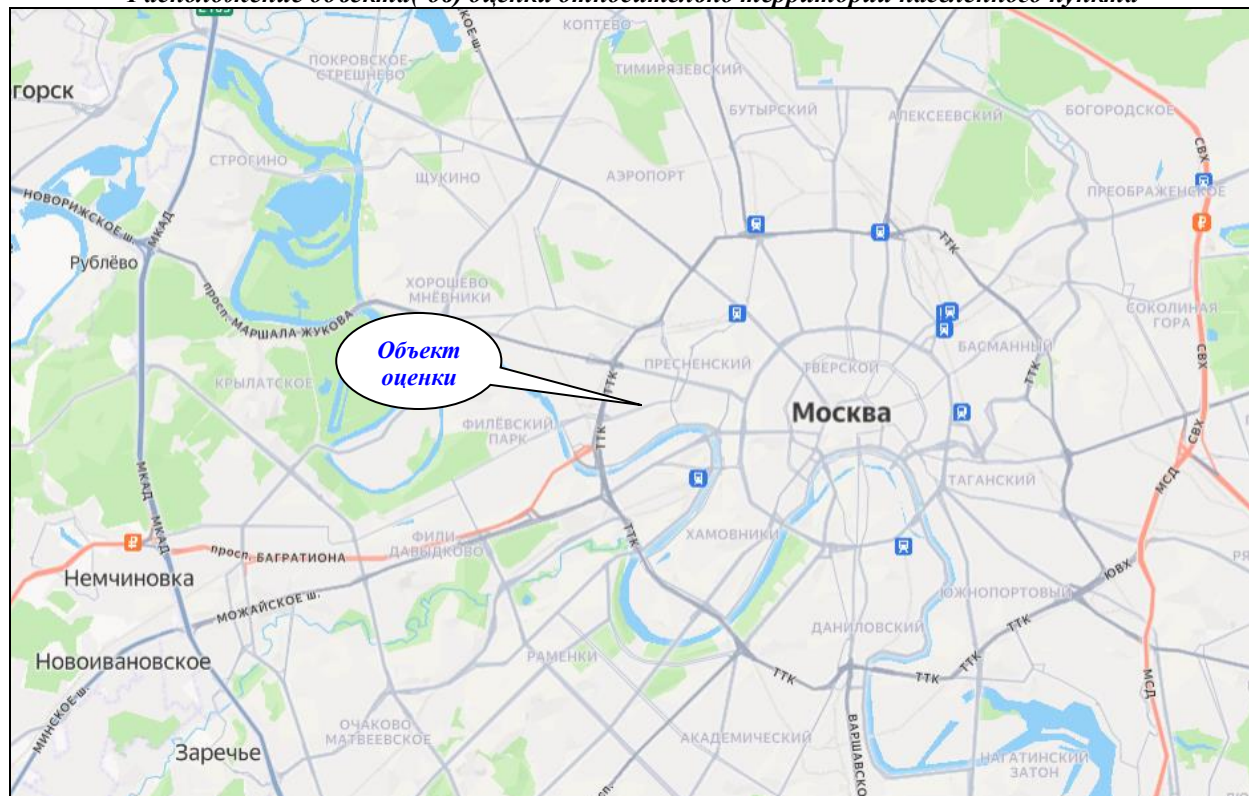
² Укрупненная шкала физического износа («Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. N404);

6.6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

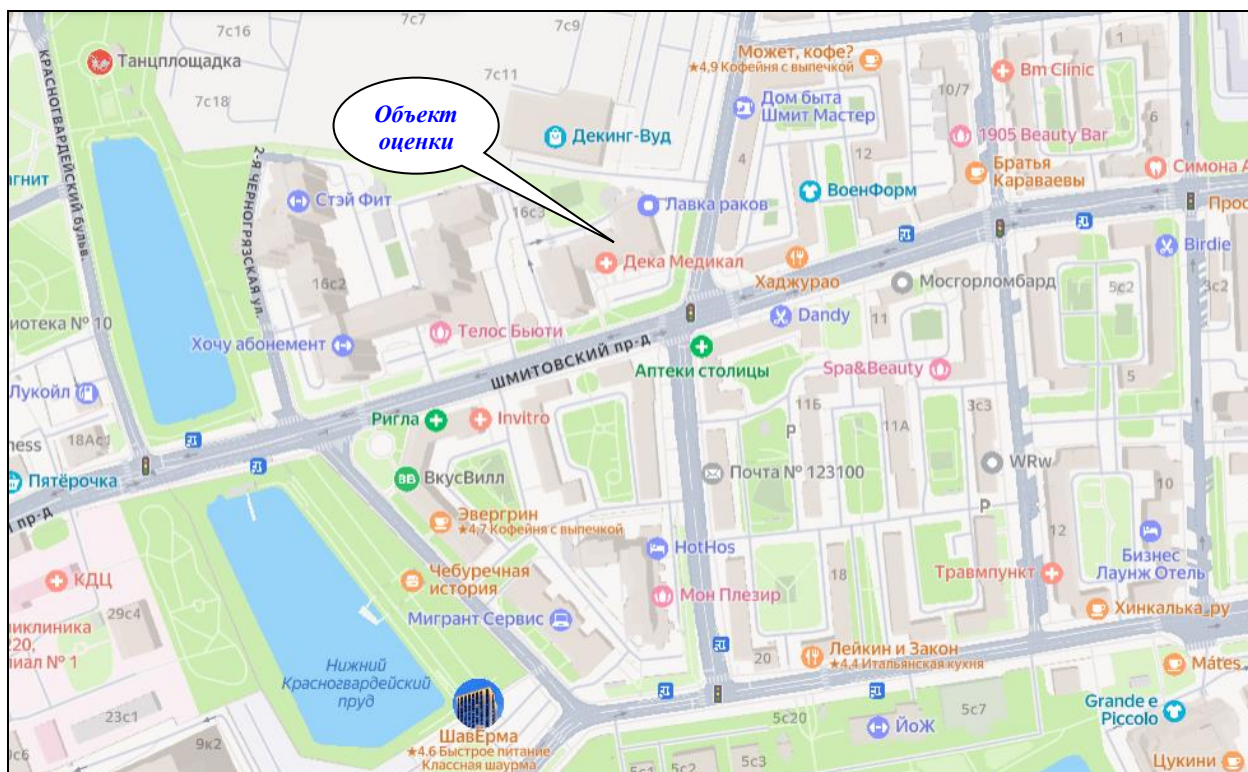
Расположение объекта(-ов) оценки относительно иных населенных пунктов



Расположение объекта(-ов) оценки относительно территории населенного пункта



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



Описание локального местоположения объекта(-ов) оценки

Наименование	Характеристика
Область, район, населенный пункт	г.Москва, Центральный административный округ (ЦАО), вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский
Преобладающая застройка микрорайона	Многоквартирные средне- и многоэтажные жилые дома
Близость к скоростным магистралям	Объект расположен непосредственно на Шмитовском проезде.
Расстояние до остановки	Объект расположен: - в 250 м. от остановки общественного транспорта «Улица Анны Северьяновой»; - в 275 м. от остановки общественного транспорта «Красногвардейский бульвар».
Экологическая обстановка	Хорошая.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Находятся на значительном удалении.
Транспортная доступность	Удовлетворительная.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Инфраструктура развита хорошо (рядом с объектом оценки расположены все необходимые объекты социальной инфраструктуры).
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Социально-экономическое положение регионов РФ в I квартале 2025 года³

По итогам первого квартала 2025 года большинство макроэкономических показателей России продемонстрировало положительную динамику, однако при этом прослеживается тенденция снижения темпов роста. По-прежнему отмечается увеличение в промышленном секторе, строительстве, розничной торговле. Произошел рост объема инвестиций в основной капитал, зафиксирован рост реальных денежных доходов населения и снижение уровня безработицы.

Количество регионов с ростом промпроизводства сократилось на 27

По итогам первого квартала 2025 года промышленное производство в РФ увеличилось только на 1,1%, что в пять раз меньше темпа роста первого квартала прошлого года. На региональном уровне на фоне замедления темпов роста произошло снижение числа субъектов РФ с положительной динамикой. Таких регионов стало 45, что на 27 меньше, чем было по итогам I квартала прошлого года.

Лидером роста промышленного производства в первом квартале 2025 года стал Чукотский автономный округ, где промпроизводство выросло почти на 30%. Это стало возможным за счет существенного роста в сфере обработки.



В 39 субъектах РФ промышленное производство по итогам первого квартала 2025 года снизилось, а наиболее значительный спад произошел в Республике Дагестан.

Увеличилось число субъектов РФ с положительной динамикой в строительстве

По итогам первого квартала 2025 года в строительной отрасли в целом по стране отмечается рост. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился на 6,9%.

Среди регионов лидером по темпам роста строительных работ стала Республика Алтай, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился почти в три раза. Еще в 14 регионах объем строительных работ вырос более чем на 50%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 53 субъектах РФ, что на 9 больше, чем было по итогам I квартала прошлого года.

Сократился объем строительных работ в 32 регионах. Наиболее резкое падение произошло в Республике Калмыкия. Всего же в восьми регионах сокращение в строительной сфере превысило 40%.

Оборот розничной торговли вырос в 77 регионах

По итогам первого квартала 2025 года розничная торговля продемонстрировала положительную динамику - рост оборота розничной торговли составил 2,6%.

Рост оборота розничной торговли произошел в 77 субъектах РФ. Наиболее существенный – в Приморском крае, Магаданской области и в Республике Ингушетия. Снижение показателя произошло в семи регионах, при этом самое значительное – в Краснодарском крае.

Реальные денежные доходы населения выросли во всех субъектах РФ, кроме двух

По итогам первого квартала 2025 года реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 7,1%. Реальные денежные доходы населения увеличились в 83 субъектах РФ. Наиболее существенный рост произошел в Республике Калмыкия, Кабардино-Балкарской Республике и в Карачаево-Черкесской Республике. Всего же более чем на 10%

³ Источник: <https://riarating.ru/regions/20250625/630282811.html>

реальные денежные доходы увеличились в пяти регионах. Падение показателя произошло только в Чувашской Республике и в г. Севастополь.



По итогам первого квартала 2025 года на фоне сохраняющегося кадрового голода номинальная заработная плата в РФ увеличилась на 13,8%. Увеличение заработной платы произошло во всех субъектах РФ. Наиболее существенный рост отмечен в Нижегородской области, Удмуртской Республике и в Республике Татарстан.

В большинстве регионов произошло снижение безработицы

По итогам января-марта 2025 года уровень безработицы по стране в целом снизился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 0,5 п.п., составив 2,3%.

Безработица снизилась в 73 регионах. Наиболее существенное снижение произошло в Кабардино-Балкарской Республике, Чеченской Республике, Карачаево-Черкесской Республике и в Республике Северная Осетия-Алания.

Рост безработицы произошел в шести регионах. Наиболее существенное увеличение было в Республике Тыва и в Красноярском крае. В остальных субъектах РФ рост составил менее одного процентного пункта. В шести регионах показатель сохранился на прежнем уровне.

Почти во всех регионах произошел рост налоговых и неналоговых поступлений

По итогам первого квартала 2025 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,9%.

Доходы консолидированных бюджетов выросли в 58 субъектах РФ. Лидером стала Курская область, где совокупные доходы увеличились почти в два раза.

Суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ увеличились на 11,0%. Налоговые и неналоговые доходы выросли в 80 регионах. Лидером по темпам роста стала Херсонская область, где показатель увеличился на 85,8%.

По итогам первого квартала 2025 года суммарный профицит консолидированных бюджетов всех субъектов РФ составил 333,8 млрд. рублей. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель снизился на 46,3%.

На региональном уровне консолидированные бюджеты были исполнены с профицитом в 43 субъектах РФ. Это на 24 региона меньше, чем было по итогам I квартала 2024 года.

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 июня 2025 года⁴

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека.

Миграционный прирост в январе-феврале 2025 года – 24 325 человек (справочно: январь-февраль 2024 года миграционный прирост – 6 248 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за март - май 2025 г. составила 7 316,9 тыс. человек, в их числе 7 256,0 тыс. человек или 99,2 % были заняты в экономике и 60,9 тыс. человек (0,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу мая 2025г. составила 16 040 человек, из них 11 363

⁴ Источник: <https://mtuf.ru/for-union/>, ссылка на файл для скачивания:
<https://mtuf.ru/upload/iblock/bb2/bb212efe2ec5b83276327da3d96f1fb6.pdf>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

человека имели статус безработного, из них 8 363 человека получали пособие по безработице.

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

К концу мая 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,33 человека.

В мае 2025 г. признано безработными 1 771 человек (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 625 человек). Численность трудоустроенных безработных в мае 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 221 человек и составила 1 113 человек.

Индекс промышленного производства в январе-мае 2025 г. по сравнению с январем-маем 2024 г. составил 106,0%, в мае 2025 г. по сравнению с апрелем 2025 г. 113,2%.

В январе-мае 2025 г. по сравнению с январем-маем 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,1%, в том числе на продовольственные товары – 08,8%, непродовольственные товары – 104,0%, услуги – 113,7%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в мае 2025 г. составила 9 686,80 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 4,0%, с декабрем 2024 г. на 12,9%.

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

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в апреле 2025 г. составила 180 200,8 рубля и увеличилась по сравнению с апрелем 2024 г. на 14,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2025 г. составила 105,2% к уровню апреля 2024 г.

На 1 апреля 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 105 284 единиц.

В мае 2025 года зарегистрировано 4,7 тыс. организаций (в мае 2024 г. – 5,1 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 10,2 тыс. (в мае 2024 г. – 7,0 тыс. организаций).

В январе-апреле 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 2 643,0 млрд рублей (10,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 4 084,4 млрд рублей, 4,6 тыс. организаций – убыток на сумму 1 441,3 млрд рублей).

На 1 мая 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 101 632,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 126,8 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 мая 2024 г. – 2,3%, на 1 апреля 2025 года – 2,2%).

Кредиторская задолженность на 1 мая 2025 г. составила 47 786,1 млрд рублей, из неё просроченная – 1 974,5 млрд рублей или 4,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 мая 2024 г. – 4,3%, на 1 апреля 2024 г. – 4,2%).

Дебиторская задолженность на 1 мая 2025 г. составила 45 775,9 млрд рублей, из неё просроченная – 2 707,3 млрд рублей или 5,9% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 мая 2024 г. – 5,5%, на 1 апреля 2025 г. – 6,0%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец мая 2025 г. составила 406,5 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 72,7 млн рублей (на 21,8%).

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

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки относится к сегменту рынка нежилой (вспомогательной) недвижимости (машино-место).

7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ, АНАЛОГИЧНЫМИ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

По данным сайтов www.avito.ru, www.cian.ru а также иных сайтов, были собраны данные об объектах, аналогичных объекту оценки, предлагаемых к продаже по состоянию на дату оценки в районе расположения объекта оценки:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
1	Москва, Шмитовский пр., 16с2	монолит	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-1	стандарт	13,6	3 100 000	227 941	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_14_m_4771864334?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD Y ToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJEc mhzSjZoQVhER1B1Zkd5Ijt9pVxeeT8AAAA
2	Москва, Шмитовский пр., 16с2	монолит	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-2	стандарт	14,8	6 100 000	412 162	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_7516099023?context=H4sIAA AAAAAA wE AMD Y ToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJEc mhzSjZoQVhER1B1Zkd5Ijt9pVxeeT8AAAA
3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2	монолит	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-2	стандарт	17,5	4 500 000	257 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/318716788/
4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1	монолит	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-2	стандарт	13,4	3 500 000	261 194	https://www.cian.ru/sale/commercial/320826105/
5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1	монолит	хорошее	машино-место	подземный паркинг	1	стандарт	13,4	4 300 000	320 896	https://www.cian.ru/sale/commercial/310143046/
6	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1	монолит	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-1	стандарт	11,0	3 900 000	354 545	https://www.cian.ru/sale/commercial/283581872/
7	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1	монолит	хорошее	машино-место	подземный паркинг	1	стандарт	13,8	3 950 000	286 232	https://www.cian.ru/sale/commercial/314274400/
									Минимальное значение:	227 941	X
									Максимальное значение:	412 162	
									Среднее простое значение:	302 873	
									Среднее взвешенное значение:	301 026	
									Коэффициент вариации:	21%	

Цены предложений 1 кв.м. машино-мест в районе расположения объекта оценки находятся в интервале от 227 941 до 412 162 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 302 873 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 301 026 руб. за 1 кв.м., коэффициент вариации по цене предложения 1 кв.м. (соотношение среднего квадратического отклонения выборки к среднему значению выборки) составляет 21%, что соответствует интервалу нормативных значений от 0% до 33%, и свидетельствует о том, что выборка является однородной.

7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание). Корректировка на торг на активном рынке для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства, принимается Оценщиком как минимальное значение расширенного интервала скидок на торг – 6,5% (согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (стр.395, таб.351)) в связи с малой площадью объекта и доступностью его к приобретению.

Условия продажи. Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ускоренная или принудительная продажа объекта (связана с укороченным сроком экспозиции объекта на рынке), наличие определенных «цепочек» (последовательных) сделок, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Условия финансирования. Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Дата предложения (дата публичной оферты). Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Передаваемые права. Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Вид использования объекта. В случае использования объекта не по назначению, у нового собственника объекта могут возникнуть расходы, связанные с приведением объекта в состояние, пригодное для использования по назначению, а также расходов, связанных с возмещением причиненного ущерба от использования объекта не по назначению, а также по уплате штрафов.

Местоположение объекта. Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона, зона автомагистралей и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

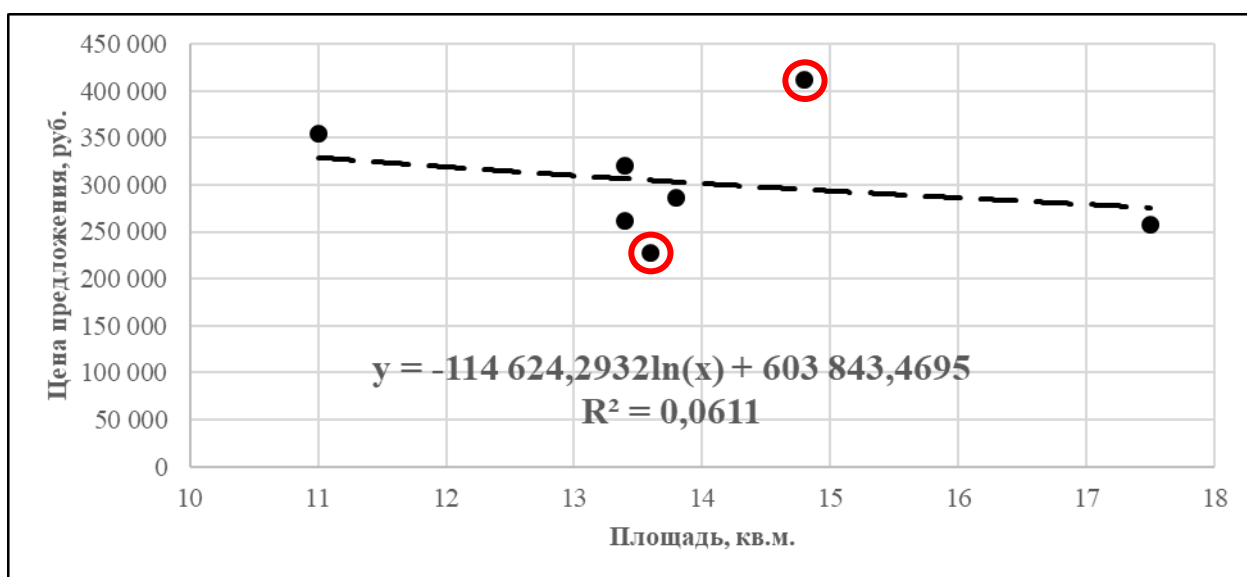
Тип дома. Объекты в домах панельного типа или блочного типа дешевле аналогичных объектов в монолитных или кирпичных домах, поскольку современные материалы значительно увеличивают стоимость. Соответственно стоимость объектов в деревянных домах будет дешевле, чем в кирпичных и панельных домах.

Этаж расположения. Расположение нежилого (вспомогательного) объекта на 1 этаже в большинстве случаев оказывает положительное влияние на его стоимость. В случае нахождения нежилого (вспомогательного) объекта на любых иных этажах, кроме первого, в большинстве оказывает негативное влияние на его стоимость в связи с неудобством использования и доступа.

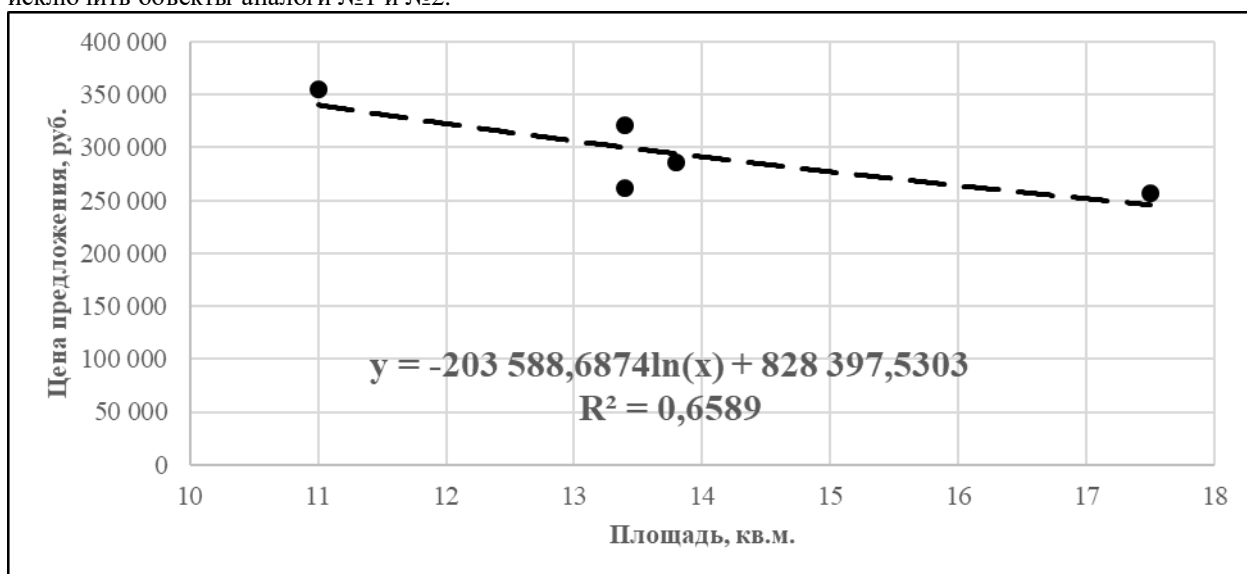
Общая площадь. Оказывает значительное влияние на стоимость объекта, т.к. стоимость 1 кв.м. снижается с ростом общей площади объекта, что связано со снижением платёжеспособного спроса.

Графическое отображение данных (зависимости цены предложения 1 кв.м. машино-мест от площади) представлено ниже:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



В результате анализа графического отображения данных видно, что для приведения модели в соответствие с логическими предпосылками (с ростом площади цена предложения 1 кв.м. должна снижаться) необходимо исключить из расчетов «выбросы» (значения, значительно отличающиеся от иных значений выборки по цене предложения 1 кв.м., площади или по соотношению цены предложения 1 кв.м. к площади). Таким образом, для получения модели зависимости цены предложения от пробега необходимо исключить объекты-аналоги №1 и №2.



Коэффициент корреляции (R) составляет 0,8117. На основании шкалы Чеддока делается вывод о том, что связь между ценообразующим фактором (площадью) и ценой предложения 1 кв.м., описанная моделью, является «высокой» и стремится к «весьма высокой».

Теснота связи	Значение коэффициента корреляции при наличии:	
	прямой связи	обратной связи
Очень слабая (практически отсутствует)	0,0 – 0,1	(-0,1) – (0,0)
Слабая	0,1 – 0,3	(-0,3) – (-0,1)
Умеренная	0,3 – 0,5	(-0,5) – (-0,3)
Заметная	0,5 – 0,7	(-0,7) – (-0,5)
Высокая	0,7 – 0,9	(-0,9) – (-0,7)
Весьма высокая	0,9 – 0,99	(-0,99) – (-0,9)
Функциональная	1,00	(-1,00)

R^2 (коэффициентом детерминации) – это мера того, насколько хорошо модель ценообразования «соответствует» набору данных, и представляет собой долю дисперсии в переменной отклика, которая может быть объяснена предикторной переменной.

Иными словами, R^2 – это условный процент на сколько переменные $X(n)$ (ценообразующие факторы)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

объясняют результирующую Y (цену предложения), или что условно результирующая Y (цена предложения) на R^2 зависит от переменных $X(n)$, и на $1-R^2$ от иных факторов.

В нашем случае, по результатам анализа, $R^2 = 0,6589$ (или 65,89%), т.е. цена предложения 1 кв.м. условно на 65,89% зависит от выбранного ценообразующего фактора (площади), и на 34,11% от иных неучтенных факторов.

В качестве модели зависимости была выбрана логарифмическая модель, расчетные параметры которой на основании рыночных данных, представлены ниже:

$$Y = 828\,397,5303 - 203\,588,6874 \times \ln(X),$$

где:

Y – цена предложения 1 кв.м. объекта, руб.

X – площадь, кв.м.

Состояние (износ) дома. Объекты в новых домах («новостройках») стоят дороже объектов, находящихся в домах старого жилого фонда, что в первую очередь связано с износом дома, а также с оставшимся сроком экономической жизни данного дома.

Состояние и качество отделки. Качественный ремонт и хорошее состояние отделки объекта увеличивают его стоимость.

7.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

На основании вышепредставленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- экономическую обстановку в стране и регионе расположения объекта оценки можно охарактеризовать как стабильную;
- рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка объектов недвижимости, по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование);
- объект оценки относится к сегменту рынка нежилой (вспомогательной) недвижимости (машино-места);
- основными (наиболее весомыми) ценообразующими факторами для объекта оценки являются: местоположение, материал стен, техническое состояние объекта, которое учитывается через такие факторы как: фактический срок эксплуатации (год постройки) и техническое состояние (пригодность к эксплуатации) здания, состояние и качество отделки помещений, а также иных факторов;
- активность рынка купли-продажи нежилой (вспомогательной) недвижимости в регионе расположения объекта оценки и соседних регионах можно охарактеризовать как удовлетворительную;
- цены предложений 1 кв.м. машино-мест в районе расположения объекта оценки находятся в интервале от 227 941 до 412 162 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 302 873 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 301 026 руб. за 1 кв.м.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.1 ФСО III основные этапы процесса оценки включают в себя 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.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости и представляет собой такое использование объекта, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Проанализировав все возможные варианты физического использования объектов оценки, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке, Оценщик пришел к выводу, что по всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их в текущем назначении.

8.3. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества возможно использование трех методологических подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного.

Каждый из подходов позволяет учесть различную инвестиционную мотивацию типичного покупателя объекта оценки – использование объекта оценки в качестве блага, товара или источника доходов. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое

использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Применительно к Объекту оценки алгоритм применения затратного подхода к оценке включает следующие основные этапы:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода можно представить в виде следующей формулы (общий вид):

$$C = f(\text{Затраты}) = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right)$$

где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
 C_H - затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;
 I_H - величина накопленного износа, %;

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, Оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки. 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.

Основные этапы сравнительного подхода включают в себя:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

- $C_{A_i}^{СКОР}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;
- d_i - вес i-го аналога, доли ед.;
- C_{A_i} - цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;
- k_1, \dots, k_i - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед. (%);
- k^1, \dots, k^m - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

Основные этапы доходного подхода включают в себя:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока:
 - в методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период;
 - в методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - ✓ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - ✓ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - ✓ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

- C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- CF_j - денежный поток в период времени j , ден. ед.;
- i - ставка дисконтирования, доли ед./период времени;
- t_j - период времени с даты оценки до даты возникновения j -го денежного потока, период времени;
- CF_R - стоимость перепродажи объекта оценки в конце прогнозного периода (реверсия), ден.ед.;
- R - коэффициент капитализации, доли ед.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, помещения в здании. Строительство отдельно взятого помещения – невозможно. Исполнителю не известны случаи приобретения помещений, когда покупатель (частное лицо) приобретал помещение в здании путём её строительства.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Исполнитель не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади объекта (помещения) приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Исходя из вышесказанного, Оценщик пришёл к выводу о невозможности использования затратного подхода при оценке стоимости объекта оценки №2.

8.4.2. Сравнительный подход

По мнению Оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке, из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов. Полученный результат сравнения корректируется исходя из существенных различий между сравниваемыми объектами.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Исходя из данных анализа рынка, представленных в разделе «7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки» настоящего Отчёта, где использованы данные об объектах, имеющих схожие с объектом оценки параметры (за исключением площади), а также исходя из полученной модели зависимости цены предложения 1 кв.м. от площади объекта, Оценщик приходит к выводу о возможности использования модели зависимости цены предложения 1 кв.м. от площади объекта в качестве модели ценообразования, с последующей корректировкой на торг.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Наименование показателя	Значение
Объект оценки	Машино-место №106, назначение: нежилое, общей площадью 13,4 кв.м., этаж: подвал №2, кадастровый №77:01:0004038:3627, расположенное по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пр-д Шмитовский, д.16, стр.1, машино-место 106
Модель ценообразования (зависимости цены предложения 1 кв.м. от площади объекта)	$Y = 828\,397,5303 - 203\,588,6874 \times \ln(X)$
Значение ценообразующего фактора X (площадь, кв.м.)	13,4
Цена предложения 1 кв.м. объекта оценки, полученная с использованием модели ценообразования, руб.	300 033,03
Цена предложения объекта оценки, руб.	4 020 442,62
Корректировка на торг	0,935
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 759 113,85
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.), руб.	3 759 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

3 759 000 (Три миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.

8.4.3. Доходный подход

При использовании данного подхода анализируется возможность объекта генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Исходя из отсутствия общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобных объектов в зависимости от приносимого им дохода, а также в связи с невозможностью определить точный достоверный размер потенциального дохода, приносимого объектом оценки, и сопутствующих расходов, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объекта оценки, Оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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 отчете 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 Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применил только один подход к объекту оценки. Согласование результатов, а также обоснование существенных отличий полученных результатов, не требуется.

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

3 759 000 (Три миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные материалы:

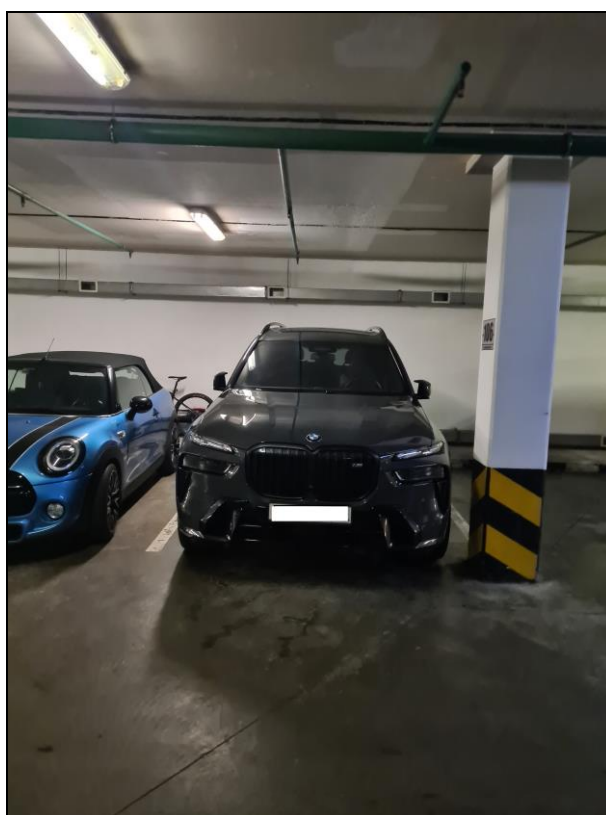
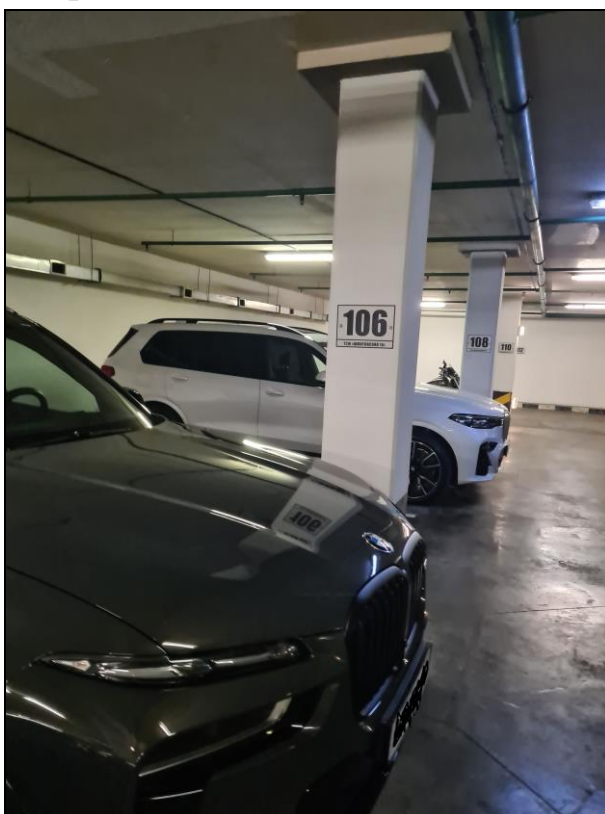
1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I-II.
2. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. N 328;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611);
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 года №327);
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (утвержденные решением Президиума от 16.01.2008 года): «Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости машин и оборудования» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 2.01-2008).
13. иные.

Прочие:

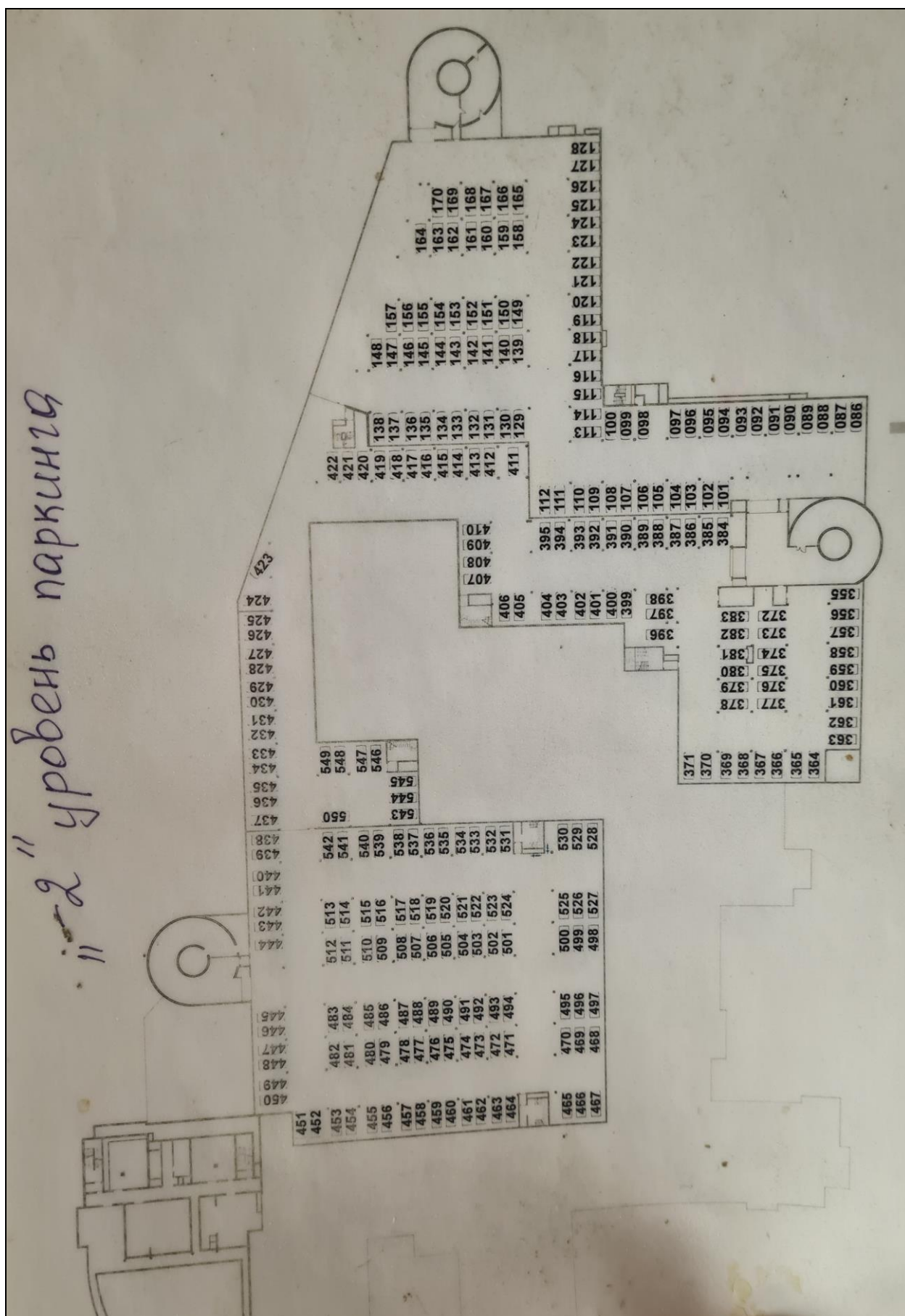
1. Устная и документальная информация, предоставленная Заказчиком;
2. Другая справочная и специальная литература, СМИ, базы данных в сети Интернет.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объекта(-ов) оценки (предоставлены Заказчиком)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
11.07.2025г.			
Кадастровый номер:		77-01:0004038:3627	
Номер кадастрового квартала:		77-01:0004038	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.03.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 77-77-12/002/2007-232	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Шмитовский, дом 16, строение 1, машино-место 106	
Площадь, м2:		13.4	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		машино-место № 106	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Подвал № 2	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		1754210.35	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-01:0004038:1039	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости: "актуальные, ранее учтенные"			



Городской округ Пресненский
Муниципальное образование «Пресненский район»
Уполномоченное наименование: «Городской округ Пресненский»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 601601BC15A023B45071E12579B67850
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Подписано: 07.08.2024 08:26:40.2024

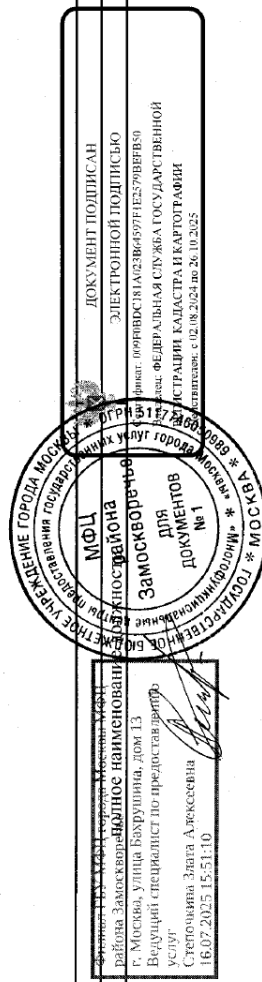
района замоскворецкого наименования
г. Москва, улица Базушлина, дом 13
Ведущий специалист по предоставлению
услуг
Степанкина, Злата Алексеевна
16.07.2025 15:31:10

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Поміщення			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
11.07.2025г.			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3627	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Григорьев Александр Юрьевич
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1	данные отсутствуют
3	Документы-основания	2.1	Собственность 77:01:0004038:3627-77/072/2025-10 11.07.2025 12:22:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	Решение суда, Арбитражный суд г. Москвы по делу № А40-40075*23-86-92 дата вступления в силу 22.01.2025, выдан 22.01.2025
	Организационные права и обременение объекта недвижимости:	4.1	Договор купли-продажи машино-места, выдан 03.03.2014 данные отсутствуют
	Организационные права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано



Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
11.07.2025г.		
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3627		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правотриазания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

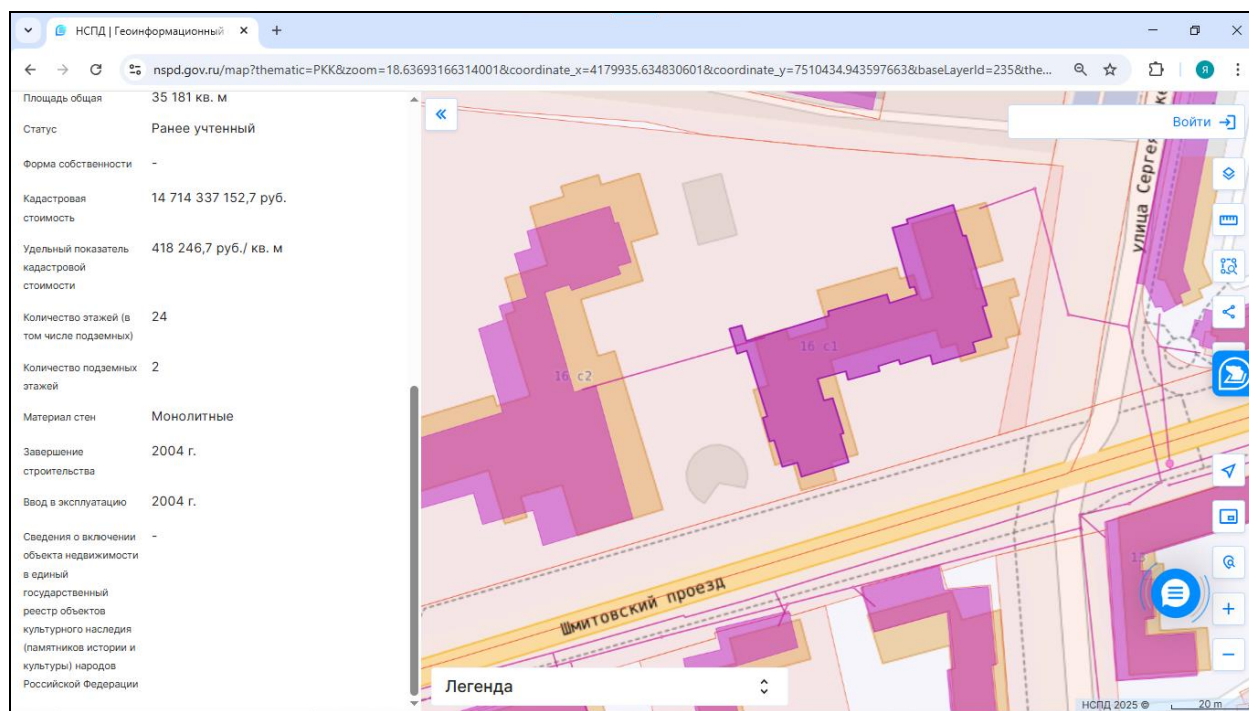
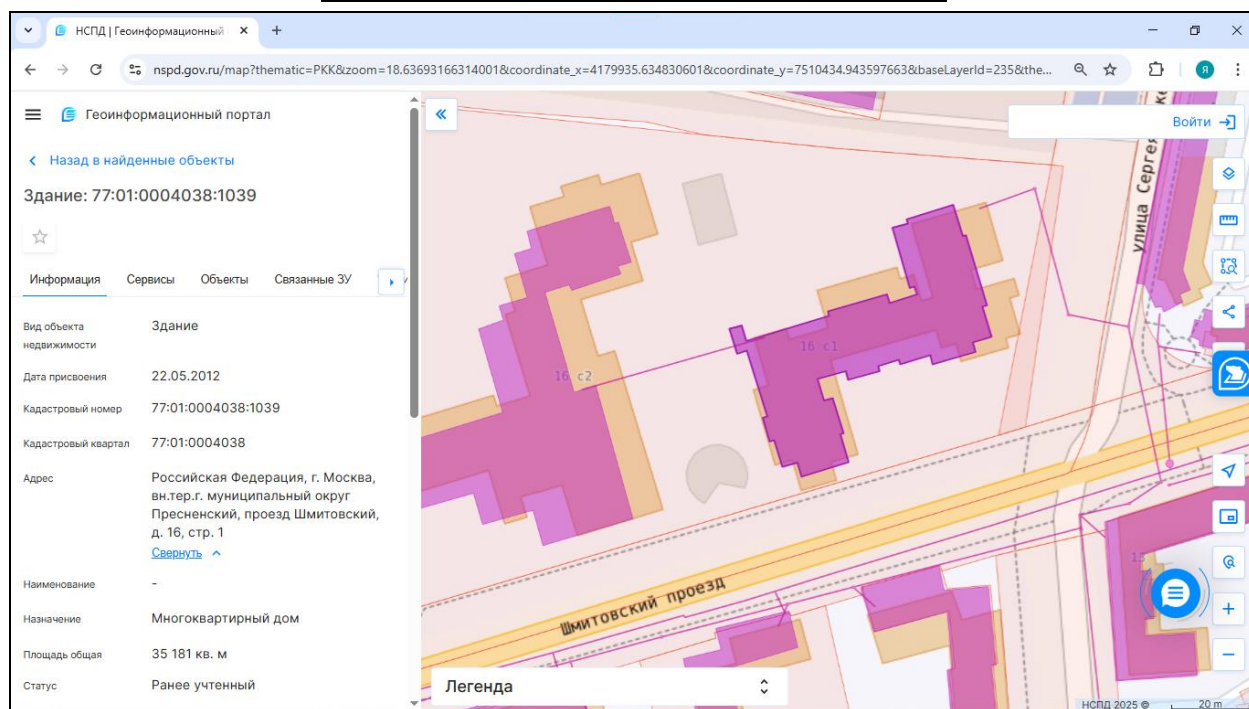
район Замоскворечье
г. Москва, Улица Бакунина, дом 13
Ведущий специалист по предоставлению услуг
Степанкина Злата Алексеевна
16.07.2025 15:51:10

МФЦ
район Замоскворечье
для
ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ
ДОКУМЕНТОВ
№ 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 060F0B0C81A023B44507E12579E6B450
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

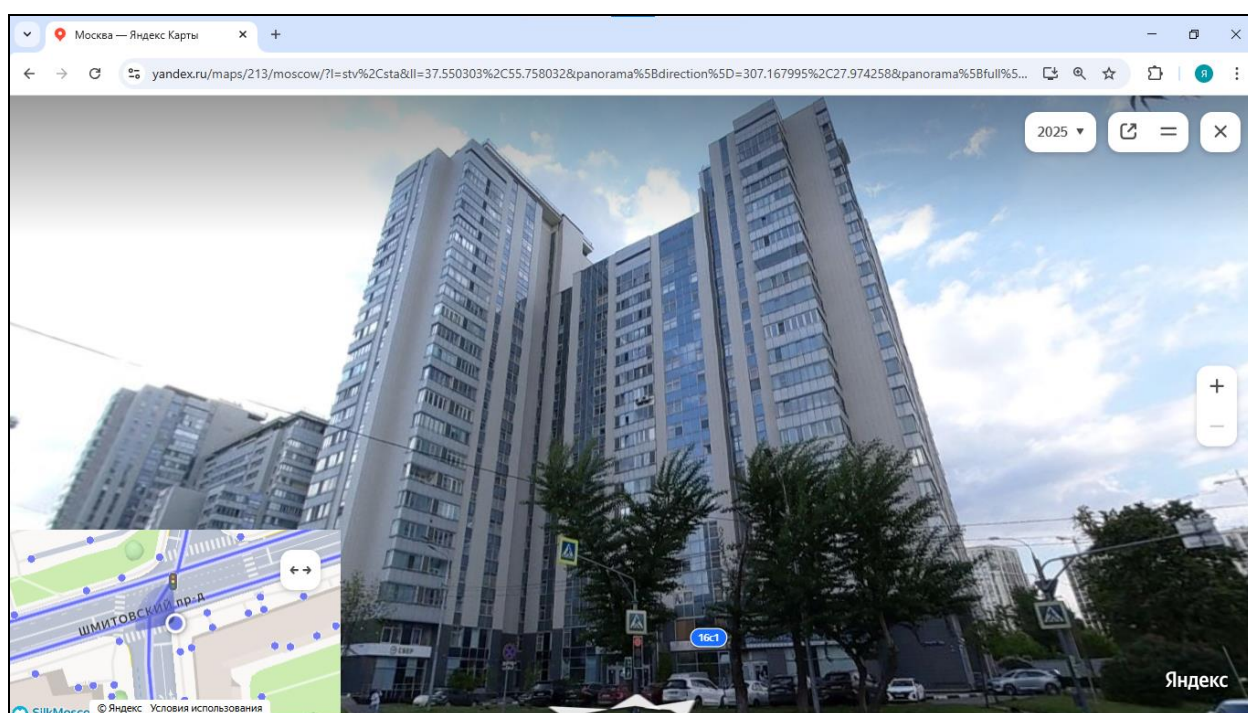
Иные данные об объекте(-ах) оценки



Источник:

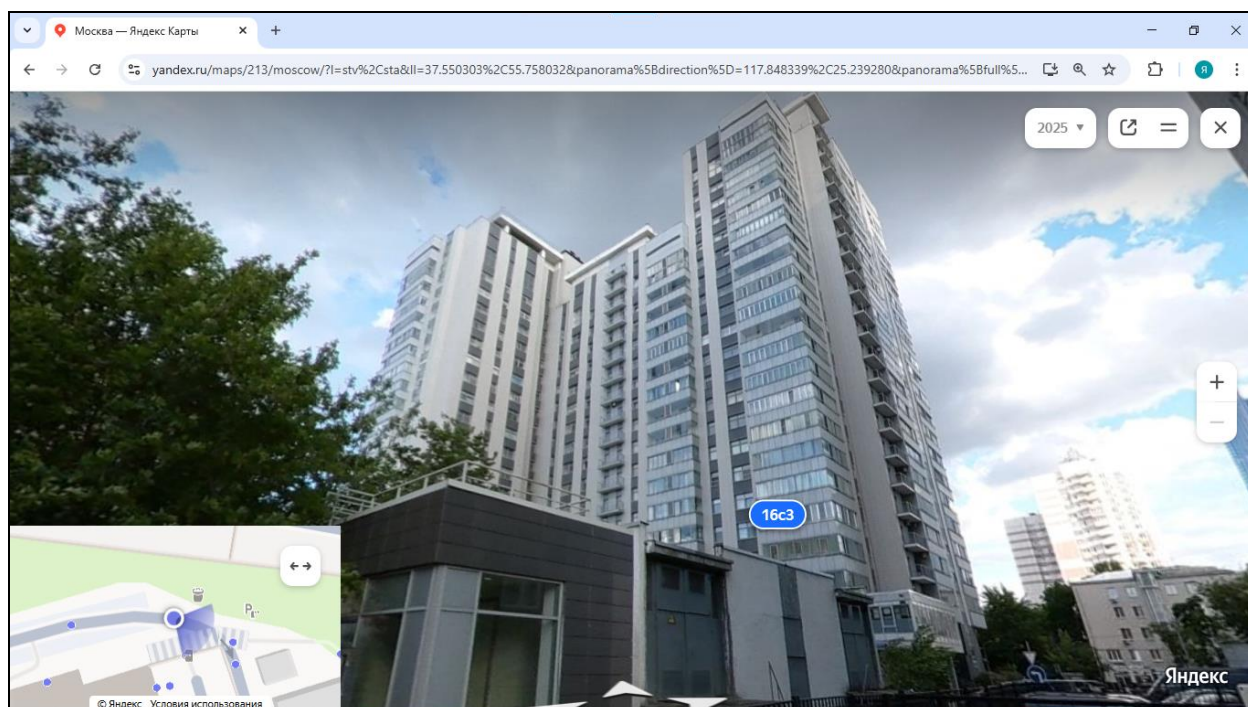
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.63693166314001&coordinate_x=4179935.634830601&coordinate_y=7510434.943597663&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C849453%2C849407%2C37298%2C37299%2C37294%2C36048

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»



Источник:

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=stv%2Csta&ll=37.550303%2C55.758032&panorama%5Bdirection%5D=307.167995%2C27.974258&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=37.550074%2C55.757981&panorama%5Bspan%5D=98.579490%2C60.000000&utm_source=main_stripe_big&z=18.02



Источник:

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=stv%2Csta&ll=37.550303%2C55.758032&panorama%5Bdirection%5D=117.848339%2C25.239280&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=37.548141%2C55.758828&panorama%5Bspan%5D=98.579490%2C60.000000&utm_source=main_stripe_big&z=18.02

Аналоги, используемые для анализа рынка и проведения расчетов

Аналог №1

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 14 м²

3 100 000 ₽

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

Показать телефон 8 958 xxx-xx-xx

Агентство Недвижимости
АДРЕС
Агентство
На Авито с марта 2018
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Юрий

Бесплатный прием у стоматолога
3D диагностика и план лечения в подарок.
Подробнее

О гараже

Площадь: 14 м² Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Москва, Шмитовский пр., 16с2
● Тестовская 11-15 мин. ● Деловой центр 11-15 мин.
● Международная 16-20 мин. Показать карту

Описание

ЖК "Шмитовский 16" строение 2.
Продается машино-место площадью 13.6м.
Место расположено на -1 уровне рядом с мойкой.
Место находится в удобном боксе на 2 машины. Бокс окружен с трех сторон стенами, можно договориться с соседом и сделать бокс закрытым.
Размер 5.5м на 2.5м.
Полная стоимость в договоре.

Показать телефон 8 958 xxx-xx-xx

Агентство Недвижимости
АДРЕС
Агентство
На Авито с марта 2018
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Юрий

Бесплатный прием у стоматолога
3D диагностика и план лечения в подарок.
Подробнее

№ 4771864334 · 11 августа в 15:18 · 189 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_4771864334?context=H4slAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjJEcmhzSjZoQVhER1B1Zkd5IjtpVxeeT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №2


avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_7516099023?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c...

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо

6 100 000 ₽

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

ИНКОМ-Недвижимость
Агентство

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

БЕСПЛАТНО

Сообщения

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_7516099023?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c...

О гараже

Тип машиноместа: Подземный паркинг Охрана: Да

Расположение

Москва, Шмитовский пр., 16с2
● Тестовская 11-15 мин. ● Деловой центр 11-15 мин.
● Международная 16-20 мин. [Показать карту](#)

Описание

Номер лота: нп-0023818.
Продается машиноместо в ЖК „Шмитовский 16,..
Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, въезд строго по пропускам.
15 мин метро 1905 г. и Москва Сити.
Подходит под любой легковой автомобиль., площадь 14,8 кв. м.
Находится на минус 2м уровне., близко к секции 5.
Благодаря расположению удобный заезд и выезд.
Тепло, сухо, чисто.
Собственник. Возможен небольшой торг.

№ 7516099023 - 27 июля в 16:10 - 81 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

ИНКОМ-Недвижимость
Агентство

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

БЕСПЛАТНО

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_7516099023?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7cvoxOiJ4IjtzOjE2OjEcmhZSjZoQVhER1B1Zkd5Ijt9pVxeeT8AAAA

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №3

Комс: x Шми: x Поиск: x Кули: x Маш: x Маш: x Прод: x Кули: x Прод: x Прод: x Прод: x

cian.ru/sale/commercial/318716788/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Москва-Сити > Шмитовский проезд

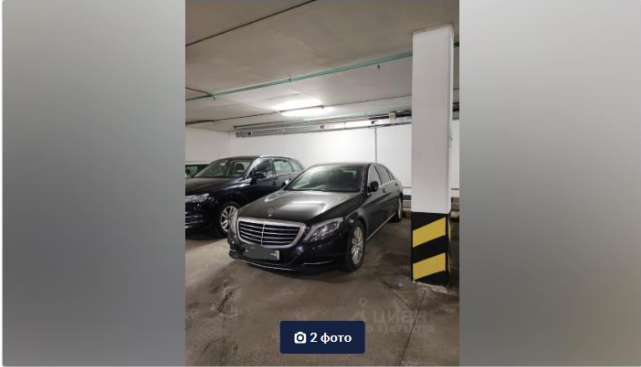
Обновлено: 14 авг, 15:18 49 просмотров, нет за сегодня, 28 уникальных

Продается машиноместо, 17,5 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С2 [На карте](#)

Москва-Сити 18 мин. Улица 1905 года 20 мин. Деловой центр 20 мин.

Показать фото



2 фото

4 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 365 000

Цена за метр 257 143 Р/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Vmestate Документы проверены

РИЕЛТОР Андрей Зубаков

Комс: x Шми: x Поиск: x Кули: x Маш: x Маш: x Прод: x Кули: x Прод: x Прод: x Прод: x

cian.ru/sale/commercial/318716788/

2 фото



Площадь 17,5 м²

Парковка Подземная

Тип Машиноместо


Просторный теплый и охраняемый паркинг 17.5 метров. -2 уровень. Место располагается ближе к первой секции. В комплексе есть автомойка. Показы оперативно. Один собственник. Полная стоимость в ДКП.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



4 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 365 000

Цена за метр 257 143 Р/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Vmestate Документы проверены

РИЕЛТОР Андрей Зубаков

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Об объекте

Тип	Машиноместо
Площадь	17,5 м²
Парковка	Подземная
Тип сделки	Свободная продажа

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

Цена: 4 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 4 365 000
Цена за метр: 257 143 ₽/м²
[Показать телефон](#)
[Написать](#)
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Vmestate
Документы проверены

РИЕЛТОР
Андрей Зубаков

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/318716788/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №4

Комс: x Шми: x Поиск: x Кули: x Маш: x Маш: x Прод: x Прод: x Прод: x Прод: x

cian.ru/sale/commercial/320826105/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Улица 1905 года > Шмитовский проезд

Обновлено: вчера, 03:15 7 просмотров, 1 за сегодня, 5 уникальных

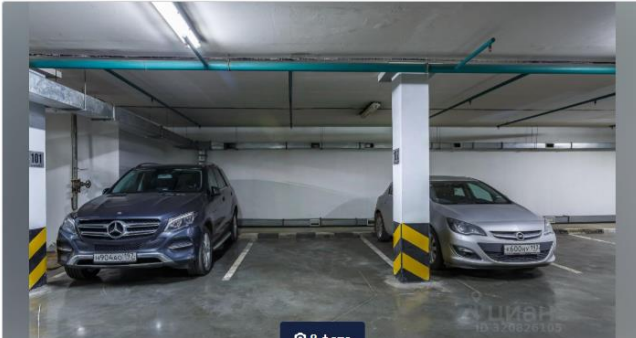
Продается машиноместо, 13,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1 [На карте](#)

Улица 1905 года 17 мин. Москва-Сити 17 мин. D1 Москва-Сити 19 мин.

Посмотреть ещё 2

Покаловаться



8 фото

3 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр 261 194 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
New Day Realty
Суперагент

ЖК Amber City от ФСК

Премиум на Беговой от 420 тыс. руб. кв. м

ФСК

Комс: x Шми: x Поиск: x Кули: x Маш: x Маш: x Прод: x Прод: x Прод: x Прод: x

cian.ru/sale/commercial/320826105/

8 фото

Площадь 13,4 м²

Парковка Подземная

Тип Машиноместо


Владимир. Машино-место в ЖК "Шмитовский 16", расположенное на -2 этаже подземного паркинга. Удобный заезд и спуск. Место рядом с колонной. В паркинге функционирует автомойка с кафе и шиномонтаж. Один взрослый собственник.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



3 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр 261 194 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
New Day Realty
Суперагент

ЖК Amber City от ФСК

Премиум на Беговой от 420 тыс. руб. кв. м

ФСК

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Об объекте

Тип	Машиноместо
Площадь	13,4 м²
Парковка	Подземная
Тип сделки	Свободная продажа

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

Цена за метр 261 194 руб/м²

[Показать телефон](#)
[Написать](#)
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
New Day Realty
Суперагент

ЖК Amber City от ФСК
Премиум на Беговой от 420 тыс. руб. кв м
[ФСК](#)

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/320826105/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №5

Карты: Комс. x Шми: x Поиск: x Купить: x Маш: x Маш: x Прод: x Прод: x Прод: x Прод: x

cian.ru/sale/commercial/310143046/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Улица 1905 года > Шмитовский проезд

Обновлено: 26 июл, 20:14 233 просмотра, нет за сегодня, 130 уникальных

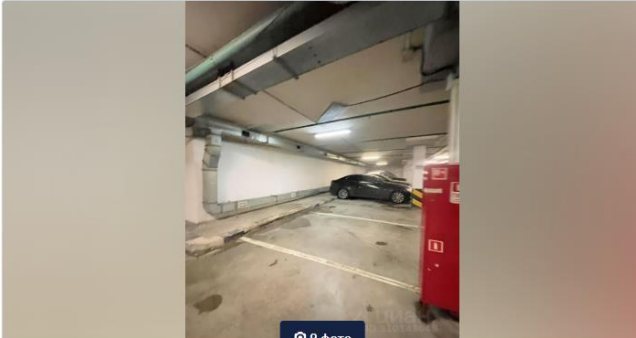
Продается машиноместо, 13,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1 [На карте](#)

Улица 1905 года 17 мин. Москва-Сити 17 мин. D1 Москва-Сити 19 мин.

Посмотреть ещё 2

Покаловаться



9 фото

4 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 171 000

Цена за метр 320 896 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Real Market Estate Сутерагент


ЖК «Береговой» у Москвы-реки

Коллекция квартир – скидка до 15%. Окна в пол, потолки 3,2 м. Рядом парк Фили, деловой Сити. Ключи

Карты: Комс. x Шми: x Поиск: x Купить: x Маш: x Маш: x Прод: x Прод: x Прод: x Прод: x

cian.ru/sale/commercial/310143046/

9 фото



Площадь 13,4 м² Парковка Подземная Тип Машиноместо


Продажа! Быстрый выход на сделку! Шмитовский проезд дом 16 стр.1. Подземный паркинг, огороженная территория, охрана круглосуточно! Предлагаем лучшее машина-место, подходит для любой машины на 1 уровне, площадь 13,4 кв. м. Звоните или напишите пожалуйста! Марина

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



4 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 171 000

Цена за метр 320 896 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Real Market Estate Сутерагент

ЖК «Береговой» у Москвы-реки

Коллекция квартир – скидка до 15%. Окна в пол, потолки 3,2 м. Рядом парк Фили, деловой Сити. Ключи

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Фотографии (9) Описание Расположение Похожие объявления Машиноместо, 13,4 м²

Показать контакты

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

Об объекте

Тип	Машиноместо
Площадь	13,4 м²
Парковка	Подземная
Тип сделки	Свободная продажа

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

4 300 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 4 171 000
Цена за метр 320 896 ₽/м²
Показать телефон
Написать
Быстро отвечает на сообщения

Real Market Агенты недвижимости
Real Market Estate
Суперагент

ЖК «Береговой» у Москвы-реки
Коллекция квартир — скидка до 15%. Окна в пол, потолки 3.2 м. Рядом парк Фили, деловой Сити. Ключи

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/310143046/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Аналог №6

Карты: Комс. x Шми: x Поиск: x Купить: x Маш: x Маш: x Прод: x Прод: x Прод: x Прод: x

cian.ru/sale/commercial/283581872/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Улица 1905 года > Шмитовский проезд

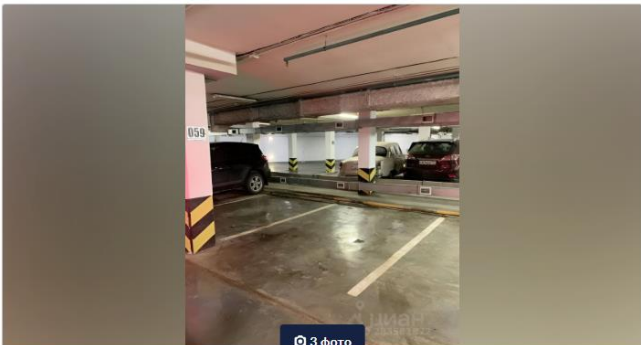
Обновлено: 1 май, 15:47 406 просмотров, нет за сегодня, 148 уникальных с марта 2024

Продается машиноместо, 11 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1 [На карте](#)

Улица 1905 года 17 мин. Москва-Сити 17 мин. D1 Москва-Сити 19 мин. [Посмотреть ещё 2](#)

[Поделиться](#) [Избранное](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

3 900 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 783 000 [>](#)


Цена за метр 354 545 ₽/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 432585


ЖК Amber City от ФСК

Премиум на Беговой от 420 тыс. руб. кв м 

Карты: Комс. x Шми: x Поиск: x Купить: x Маш: x Маш: x Прод: x Прод: x Прод: x Прод: x

cian.ru/sale/commercial/283581872/

3 фото



Площадь 11 м² Парковка Подземная Тип Машиноместо


Машиноместо - парковка ЖК Шмитовский 16. Номер 59, -1 этаж, рядом в выезде (1й корпус). Охраняемый паркинг. Въезд по транспондеру, либо охрана. На территории автосервис, мойка. Собственник.

Напишите автору

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

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



3 900 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 783 000 [>](#)


Цена за метр 354 545 ₽/м²


[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 432585

ЖК Amber City от ФСК

Премиум на Беговой от 420 тыс. руб. кв м 



Комс: x

Шми: x

Поис: x

Купи: x

Маш: x

Маш: x

Прод: x

Купи: x

Прод: x

Прод: x

Прод: x

+

-

🏠

×

←

→

↺

🌐

cian.ru/sale/commercial/283581872/

🔍

☆

🏠

🌐

⋮

Фотографии (3)

Описание

Расположение

Контактное лицо

Похожие объявления

Машиноместо, 11 м²

🔗

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Об объекте

Тип

Машиноместо

Площадь

11 м²

Парковка

Подземная

Тип сделки

Свободная продажа

🗺️

Похожие рядом

🏠

Инфраструктура

📷

Панорама

3 900 000 ₽

🔽

❤️

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

➤

Цена за метр

354 545 ₽/м²

Показать телефон

Написать

🏢

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 432585

ЖК Amber City от ФСК

Премиум на Беговой от 420 тыс. руб. кв м

🏠

фск

Отчет об оценке рыночной стоимости движимого имущества	Россия, г. Ярославль, ул. Б. Октябрьская 63а-1 Тел./факс (4852) 31-39-00, 44-12-65, 26-11-62	47
---	---	----

Аналог №7

Комс: x Шми: x Поиск: x Кули: x Маш: x Маш: x Прод: x Прод: x Прод: x Прод: x

cian.ru/sale/commercial/314274400/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Улица 1905 года > Шмитовский проезд

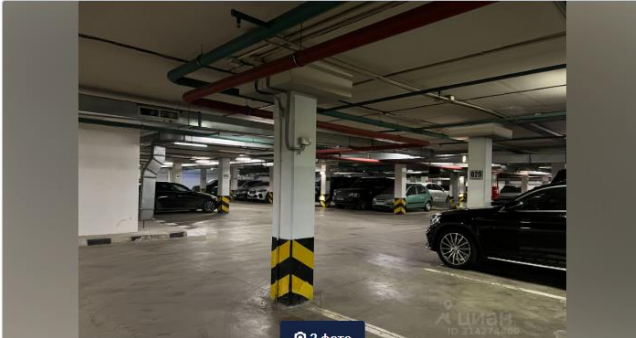
Обновлено: 28 апр, 22:54 89 просмотров, нет за сегодня, 50 уникальных

Продается машиноместо, 13,8 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 16С1 [На карте](#)

Улица 1905 года 17 мин. Москва-Сити 17 мин. D1 Москва-Сити 19 мин. [Посмотреть ещё 2](#)

[Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



2 фото

3 950 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 831 500 [>](#)

Цена за метр 286 232 ₽/м²

[Показать телефон](#)



[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 96143285

Комс: x Шми: x Поиск: x Кули: x Маш: x Маш: x Прод: x Прод: x Прод: x Прод: x

cian.ru/sale/commercial/314274400/

2 фото



[Площадь](#) 13,8 м² [Парковка](#) Подземная [Тип](#) Машиноместо

Продам машино-место на первом уровне подземного паркинга ЖК бизнес класса Шмитовский 16. Расположение отличное, рядом с дверью в лифтовой холл. Удобный заезд, охрана, на территории паркинга есть автосервис, мойка. Собственник.

3 950 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 831 500 [>](#)

Цена за метр 286 232 ₽/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)


СОБСТВЕННИК
ID 96143285

Напишите автору

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

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УНИСОН»

Фотопрогулки (2) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Машиноместо, 13,8 м²

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Об объекте

Тип	Машиноместо
Площадь	13,8 м²
Парковка	Подземная
Тип сделки	Свободная продажа

3 950 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 831 500

Цена за метр 286 232 ₽/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 96143285

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/314274400/>

Иные данные, необходимые для проведения расчетов

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 351. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	6,7%	15,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,2%	6.0%	14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,2%	7,7%	16,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,6%	6,5%	14,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,9%	4,4%	13,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,0%	5,3%	12,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,2%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,6%	8,4%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,3%	5,6%	13,1%

395

«Справочнику оценщика недвижимости – 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (стр.395, таб.351)

Документы Оценщика(-ов)

		САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ		http://sroarmo.ru	
					
		@sroarmo		@sroarmo	
					
		+SroarmoRus		NP ARMO	
<h2>СВИДЕТЕЛЬСТВО</h2> <h3>О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ</h3>					
<p>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002</p>					
<p>Рябинина Юлия Владимировна</p>					
<p>ИНН 760414279114</p>		<p>Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 17.04.2024, регистрационный номер 2162 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.</p>			
<p>НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА</p> <p>3438-24</p>					
<p>ДАТА ВЫДАЧИ</p> <p>17.04.2024</p>					
<p>Срок действия настоящего свидетельства 3 года</p>					
					
<p>ПРИМЕЧАНИЕ: Проверьте членство в реестре</p>					
		<p>Генеральный директор НП «АРМО» Е.В. Петровская</p>			

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047543-1

« 16 » мая 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Рябининой Юлии Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » мая 2025 г. № 403

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » мая 20 28 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2004 г. - Бх ТЗ № 608

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 046084-2

« 06 » декабря 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Рябининой Юлии Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » декабря 20 24 г. № 383

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » декабря 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»



АО «Зетта Страхование»
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
Россия, 115184, г. Москва,
наб. Озерковская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 4000442887 от 11.03.2025

Предыдущий полис № ПОО - 0011850806 от 29.03.2024 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Рябинина Юлия Владимировна	
Адрес регистрации:		
Паспортные данные:		
ИНН:	760414279114	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,4%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	1 200 руб. 00 коп. (Одна тысяча двести рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	1 080,00 руб
По страхованию финансовых рисков	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	120,00 руб.
По одному страховому случаю:	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.).	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	10 000 руб. 00 коп. (Десять тысяч рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 01.04.2025 г. до 24 ч. 00 мин. 31.03.2026 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: до 01.04.2025 г. <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____
4-й взнос в размере _____ : до _____		
9. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. 9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования. Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.		

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

АО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 115184, г. Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Замоскворечье,
наб. Озерковская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ
№ ПОО - 4000419340 от 21.01.2025 г.



Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ			
СТРАХОВАТЕЛЬ:		ООО «УНИСОН»	
Юридический адрес:		150035, г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д. 63а, оф. 1	
Фактический адрес:		150035, г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д. 63а, оф. 1	
Серия и номер свидетельства ОГРН:		Номер ОГРН: 1027600985059	ИНН: 7607000244
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:		ООО «УНИСОН»	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:		Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
<p>Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; 			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
<ul style="list-style-type: none"> - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.:		50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 коп.)	
		ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда		50 000 000 руб.	33 000 руб. 00 коп. (Тридцать три тысячи рублей 00 коп.)
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки			
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,066%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ		33 000 руб. 00 коп. (Тридцать три тысячи рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По одному страховому случаю:		50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 коп.).	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):		10 000 руб. 00 коп. (Десять тысяч рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:		Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с 00 ч. 00 мин. 04.02.2025 г. до 24 ч. 00 мин. 03.02.2026 г.	
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:		<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере : оплатить до	2-й взнос в размере : оплатить до	3-й взнос в размере : оплатить до	4-й взнос в размере : оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.

9.2. Случай признается страховым, если:

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному

В настоящем документе пропущено, пронумеровано
и скреплено печатью
SS (the press was)
Директор
ООО «Унисон»

