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 №812-Н/2026

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: машино-места, назначение: нежилое, общей площадью 16,5 кв.м., этаж №1, кадастровый №77:06:0003013:12646, расположенного по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул.Новаторов, д.8, к.3, помещ.III, м/место 60

Дата составления отчета: 20.08.2026 г.
Дата оценки: 19.08.2026 г.

г.Ярославль, 2026 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, устанавливающих 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 12
6.6. Анализ местоположения объекта оценки 13
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. 15
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 19
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки 20
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 27
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. 29
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 30
8.1. Основные этапы процесса оценки 30
8.2. Анализ наиболее эффективного использования 30
8.3. Общее описание подходов к оценке 30
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки 32
8.4.1. Затратный подход 32
8.4.2. Сравнительный подход 33
8.4.3. Доходный подход 35
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 35
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 36
ПРИЛОЖЕНИЯ 37

Россия, г. Ярославль, ул. Б. Октябрьская 63а-1
Тел./факс (4852) 31-39-00, 44-12-65, 26-11-62

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,5 кв.м., этаж №1, кадастровый №77:06:0003013:12646, расположенного по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул.Новаторов, д.8, к.3, помещ.III, м/место 60.
Права на объект оценки	Право собственности.
Правообладатель:	Сергеева Анджела Владимировна (ИНН: 772871136741).
Дата проведения оценки:	19.08.2026 г.
Дата составления отчета:	20.08.2026 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №812-Н/2026 от 30.07.2026 года.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:	
Затратный подход	**Не применялся.**
Сравнительный подход	**3 782 000 (Три миллиона семьсот восемьдесят две тысячи) рублей.**
Доходный подход	**Не применялся.**
Итоговая величина стоимости объекта оценки	**3 782 000 (Три миллиона семьсот восемьдесят две тысячи) рублей.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	• 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:

3 782 000 (Три миллиона семьсот восемьдесят две тысячи) рублей.

Директор ООО «Унисон» **/ Ассонов В.Н. /**

Оценщик, исполнитель **/ 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

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.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,5 кв.м., этаж №1, кадастровый №77:06:0003013:12646, расположенного по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул.Новаторов, д.8, к.3, помещ.III, м/место 60.
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	• предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 19.08.2026 г.; • предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); • характер сделки: вынужденная продажа.
Основания для установления предпосылок стоимости	Договор №812-Н/2026 от 30.07.2026 года.
Дата оценки	19.08.2026 г.
Срок проведения оценки	30.07.2026 г. – 20.08.2026 г.
Форма составления Отчёта	Письменная.
Специальные допущения, на которых должна основываться оценка	• 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	• 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; • 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	• 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 19.01.2026 по делу № А40-316118/24-119-776 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 – 4000680845 от 25.03.2026 г., выдан АО «Зетта Страхование», срок действия: с 01.04.2026 г. по 31.03.2027 г., сумма страхования: 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	• 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

	и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. • Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке; • 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:	**Общество с ограниченной ответственностью «УНИСОН» (ООО «УНИСОН»)** ИНН: 7607000244, КПП: 760701001, р/с №40702810361006812433 в ПАО «Россельхозбанк» г.Ярославль, к/с 30101810900000000717, БИК: 047888717
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 - 4000650808 от 02.02.2026, выдан АО «Зетта Страхование», срок действия: с 04.02.2026 г. по 03.02.2027 г., страховая сумма: 10 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135	• 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 24.07.2026 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 24.07.2026 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 24.07.2026 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул.Большая Тульская, д.15); Данные сайтов: https://kk.reestr54.ru/, https://nspd.gov.ru/.
3	Бухгалтерская / экономическая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 24.07.2026 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 24.07.2026 г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул.Большая Тульская, д.15), **собственником** объекта оценки является **Сергеева Анджела Владимировна** (ИНН: 772871136741).

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 Обручевский, ул.Новаторов, д.8, к.3, помещ.III, м/место 60
Объект оценки (общая характеристика):	машино-место (нежилое помещение)
Кадастровый (условный) номер объекта оценки	77:06:0003013:12646

Наименование	Значение
Площадь общая помещений, кв.м.	16,5
Этаж расположения	этаж №1 (1 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	нежилое здание (подземно-надземная автостоянка)
Кадастровый (условный) номер	77:06:0003013:1107
Площадь, кв.м.	4 997,8
Этажность здания	1, в т.ч. подземных – 1
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
Общее техническое состояние здания	хорошее

Фотографии объектов оценки: представлены в Приложении к настоящему Отчёту (предоставлены Заказчиком).

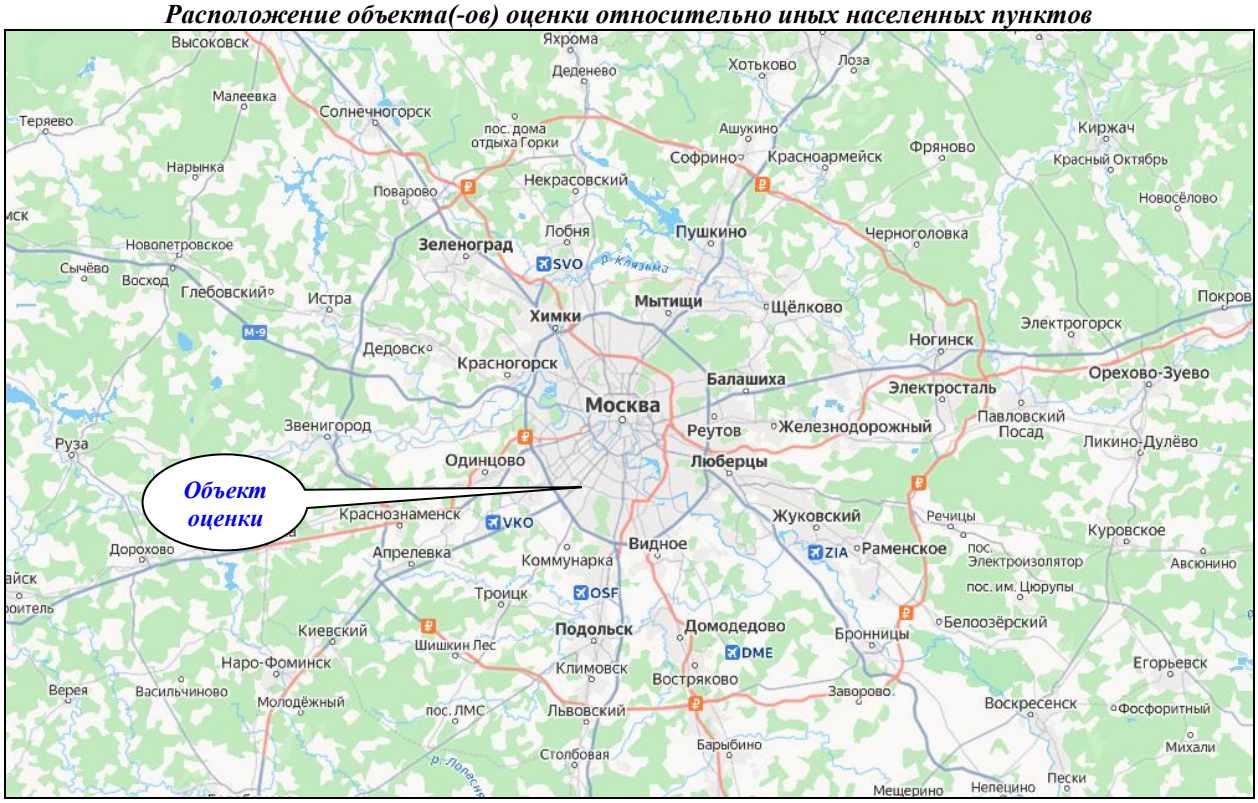
6.5. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

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

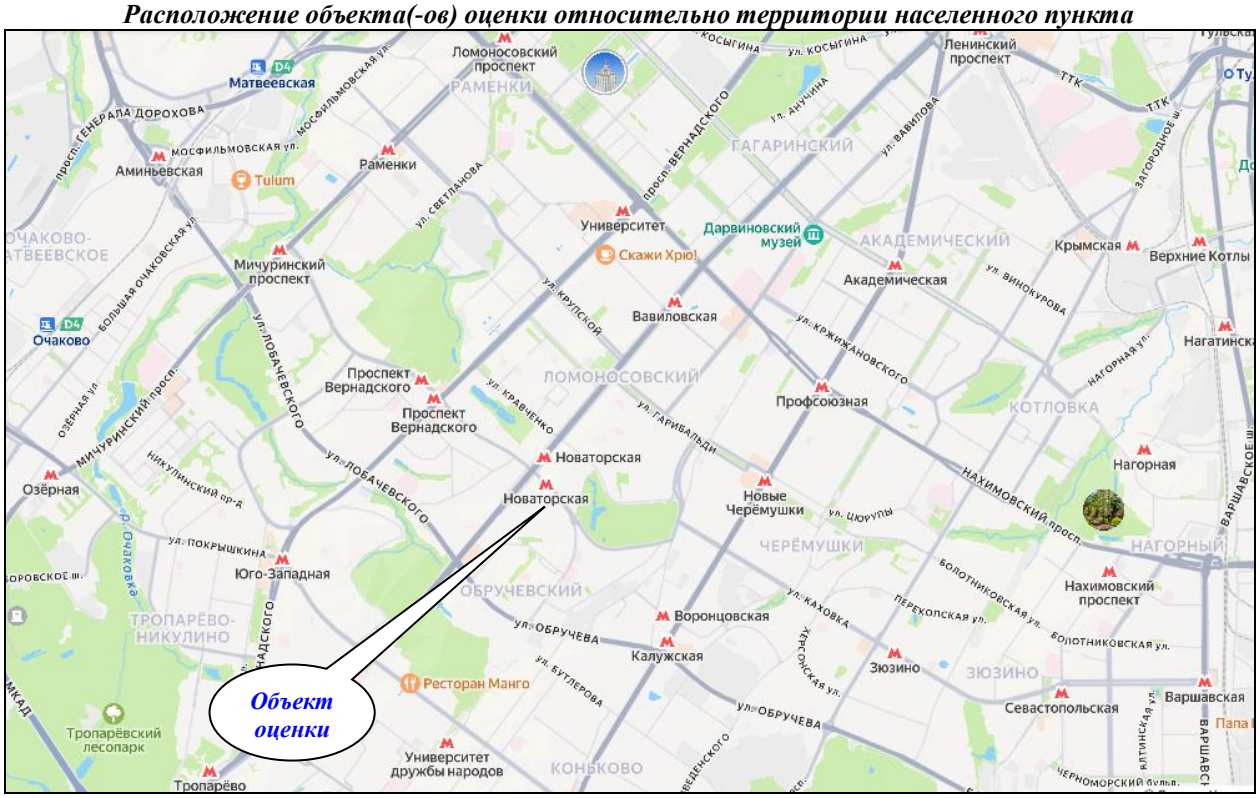
№ п/п	Наименование объекта	Документ-основание	Вид экономических данных	Дата к которой привязаны экономические данные	Значение, руб.
1	Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,5 кв.м., этаж №1, кадастровый №77:06:0003013:12646, расположенного по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул.Новаторов, д.8, к.3, помещ.III, м/место 60.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 24.07.2026 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул.Большая Тульская, д.15).	кадастровая стоимость	24.07.2026	1 111 814,06
	Итого:	**X**	**X**	**X**	**1 111 814,06**

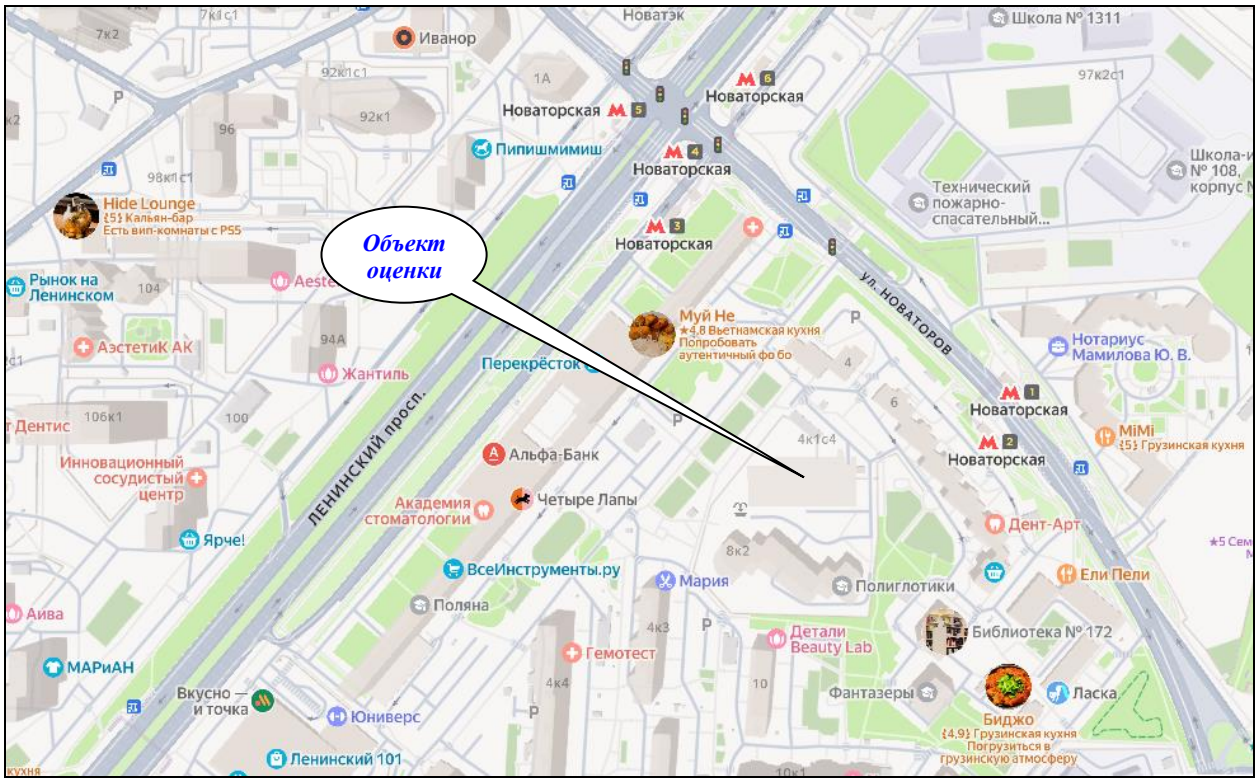
6.6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение объекта(-ов) оценки относительно иных населенных пунктов



Расположение объекта(-ов) оценки относительно территории населенного пункта





Описание локального местоположения объекта(-ов) оценки

Наименование	Характеристика
Область, район, населенный пункт	г.Москва, Юго-Западный административный округ, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский
Преобладающая застройка микрорайона	Многоквартирные многоэтажные жилые дома
Близость к скоростным магистралям	Объект расположен: - в 200 м. от ул.Новаторов; - в 680 м. от Ленинского проспекта.
Расстояние до остановки	Объект расположен: - в 345 м. от остановки общественного транспорта «Метро Новаторская 3А»; - в 385 м. от остановки общественного транспорта «Метро Новаторская 2А»; - в 330 м. от станции метро «Новаторская».
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 2026 года[1]

По итогам I квартала 2026 года в РФ произошло увеличение промышленного производства, оборота розничной торговли, выросли реальные денежные доходы населения, произошло снижение безработицы. Однако при этом наблюдался спад в строительной сфере, сократился объем инвестиций в основной капитал.

Количество субъектов РФ с ростом промпроизводства снизилось на один

По итогам I кв. 2026 года промышленное производство в РФ увеличилось на 0,3%. На региональном уровне на один снизилось число субъектов РФ с положительной динамикой промпроизводства. Таких регионов стало 43. Лидером по росту промышленного производства стала Республика Северная Осетия-Алания, где показатель увеличился на 23,9%. Это стало возможным в основном за счет существенного роста обрабатывающих производств (+30,7%).



В 42 субъектах РФ промышленное производство по итогам I кв. 2026 года снизилось. Наиболее значительный спад произошел в Астраханской области.

В большинстве регионов произошло сокращение в строительной сфере

По итогам I кв. 2026 года в строительной отрасли в целом по стране произошло падение. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», снизился на 10,0%. Среди регионов РФ лидером по темпам роста строительных работ по итогам I кв. 2026 года стал Чукотский автономный округ, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился более чем в 2 раза. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 28 субъектах РФ, что на 21 меньше, чем было в I кв. 2025 года.

Сократился объем строительных работ в 56 регионах. Наиболее резкое падение произошло в Ульяновской области.

Оборот розничной торговли вырос почти во всех субъектах РФ

По итогам I кв. 2026 года розничная торговля продемонстрировала положительную динамику - рост оборота розничной торговли составил 3,6%. Рост оборота розничной торговли произошел в 79 субъектах РФ. Наиболее существенный – в Чукотском автономном округе.

Снижение показателя произошло в пяти регионах, при этом самое значительное-в Республике Дагестан. В Ненецком автономном округе оборот розничной торговли сохранился на прежнем уровне.

Реальные денежные доходы выросли во всех регионах, кроме двух

По итогам I кв. 2026 года реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 2,6%. Увеличение показателя произошло в 83 регионах. Наиболее существенный рост был в Чукотском автономном округе. В Ненецком автономном округе и в Курганской области показатель сохранился на прежнем уровне.

[1] *Источник:* https://riarating.ru/regions/20260616/630298226.html



Номинальная заработная плата по итогам I кв. 2026 года в РФ увеличилась на 15,1%. Рост показателя произошел во всех регионах, при этом наиболее существенный-в Хабаровском крае.

В большей части субъектов РФ снизилась безработица

По итогам I квартала 2026 года уровень безработицы по стране в целом снизился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 0,1 п.п., составив 2,2%.

Безработица снизилась в 59 регионах. Наиболее существенное снижение произошло в Кабардино-Балкарской Республике. Рост безработицы произошел в 14 регионах. Самое значительное увеличение было в Карачаево-Черкесской Республике. В 12 регионах показатель сохранился на прежнем уровне.

Налоговые и неналоговые поступления выросли в 61 регионе

По итогам I кв. 2026 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,4%.

Доходы консолидированных бюджетов увеличились в 60 субъектах РФ. Самый существенный рост был в Магаданской области.

Суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ увеличились на 0,4%. Рост показателя произошел в 61 регионе. Лидером по темпам роста стал Чукотский автономный округ.

Консолидированные бюджеты были исполнены с профицитом в 33 субъектах РФ. Это на 10 регионов меньше, чем было по итогам I кв. 2025 года.

Социально-экономическое развитие Московской области в I квартале 2026 года[2]

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,8 млн человек на 01.01.2025 с учетом итогов ВПН-2020, или 6% от общей численности населения страны) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2024 года – 9,2 трлн рублей, или 5,8% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I квартала 2026 года в Московской области наблюдался рост:

- промышленного производства – на 1,9%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 1,1% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- объема платных услуг – на 4,2% (2 место по объему);
- розничного товарооборота – на 3,7% (2 место по объему);
- производства продукции сельского хозяйства – на 5%.
- уровня среднемесячной заработной платы – на 18%;
- среднесписочной численности работников – на 1,4%;
- реальных денежных доходов населения – на 5,6%.

При этом в отчетном периоде отмечена отрицательная динамика:

- оптовой торговли – снижение на 3,6% (3 место по объему);

[2] *Источник: https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya/socialno-ekonomiceskoe-razvitie-moskovskoi-oblasti-v-i-kvartale-2026-goda, ссылка на файл для скачивания: https://mef.mosreg.ru/download/document/14615317*

- инвестиций в основной капитал – на 32,8% (6 место по объему);
- ввода жилья – на 44,1% (1 место по объему);
- объема строительных работ – на 15% (4 место по объему).

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 5,73% к уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 4,06%, непродовольственные – на 3,09%, услуги – на 10,11%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2026 года составила 5 тыс. человек, что на 7,2% ниже уровня конца марта 2025 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (24,2% добавленной стоимости по итогам 2024 года).

В I квартале 2026 года индекс промышленного производства составил 101,9%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 80,5%, обрабатывающих производствах – 101,1%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 114,3%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 85,5%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 1 738,5 млрд рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I квартале 2026 года составил 4,7 млрд рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 87,1%, или 1 514,5 млрд рублей).

В I квартале 2026 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 176,4 млрд рублей, в том числе 86 млрд рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 70,2 млрд рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 20,1 млрд рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 42,9 млрд рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 8,3 млрд рублей, сбору и обработке сточных вод – 6,1 млрд рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 28,5 млрд рублей, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,02 млрд рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I квартале 2026 году составил 105%.

За отчетный период хозяйствами всех категорий произведено 167,9 тыс. тонн молока (98,1% к уровню I квартала 2025 года), 81,7 тыс. тонн скота и птицы на убой (108,1%), 75,8 млн штук куриных яиц (143,4%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 2 447 кг против 2 329 кг в I квартале 2025 года (рост на 5,1%).

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в I квартале 2026 года снизилось на 6,5% (160,7 тыс. голов, из них 74,9 тыс. голов коров), свиней – на 8,1% (300,4 тыс. голов), овец и коз – на 30,3% (50,2 тыс. голов). Поголовье птицы при этом увеличилось на 7,9% (13,8 млн голов).

Инвестиции

По итогам I квартала 2026 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах снизился относительно аналогичного уровня 2025 года на 32,8% и составил 271,3 млрд рублей.

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями и постепенный переход к политике импортозамещения в целом изменили видовую структуру инвестиций. По-прежнему остается высокой доля инвестиций в машины и оборудование (41,3%, рост на 2,2 п.п. по сравнению с уровнем I квартала 2025 года), инвестирование в жилую недвижимость в отчетном периоде снизилось до 16,2% (–3,4 п.п. к уровню I квартала 2025 года), а в нежилые здания – выросло до 29,3% (+1,9 п.п.). Отмечено снижение доли инвестиций в объекты интеллектуальной собственности (с 11,1% в I квартале 2025 года до 6,4% в I квартале 2026 года).

Строительство

В I квартале 2026 года отмечено снижение деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 173,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 13,5% ниже соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 13,5 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 3,6 млн кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 20,8 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 2,3 млн кв. метров, что на 44,1% меньше, чем в I квартале 2025 года. При этом организациями-застройщиками возведено 47 жилых зданий (или 0,4 млн кв. метров, что на 41,2% выше аналогичного показателя 2025 года), населением построено 13,1 тыс. жилых домов, из них 3,6 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 1,9 млн кв. метров (или 84,7% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта пятая часть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (19,9% по итогам 2024 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I квартале 2026 года составил 1 204 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,7% выше уровня I квартала 2025 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (2 036,1 млрд рублей).

В товарной структуре оборота 53,9% занимали непродовольственные товары (рост на 2,5% к уровню I квартала 2025 года в сопоставимых ценах) и 46,1% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 5,1%).

В I квартал 2026 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 310,7 млрд рублей, что на 4,2% выше соответствующего уровня 2025 года.

Наибольшее влияние на рост оказали: коммунальные услуги (33% от общего объема платных услуг) – на 7%; транспортные услуги (10%) – на 8,5%; жилищные услуги (9,8%) – на 7,2%; услуги системы образования (6,4%) – на 2,1%; гостиничные услуги (2,5%) – на 4,3%.

По сравнению с уровнем I квартала 2025 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 5,7%, в том числе продукты питания подорожали на 4,1%, непродовольственные товары – на 3,1%, услуги – на 10,1%.

Рынок труда, занятость и заработная плата

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы (Московская область – 4,8 млн человек, г. Москва – 7,3 млн человек).

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I квартале 2026 года составила 2,5 млн человек, что на 1,4% выше аналогичного уровня 2025 года.

Наибольшая доля работников (22,9% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 18% – в торговле, 8,1% – в транспортировке и хранении грузов, 7,7% – в образовании, 7,5% – в здравоохранении и социальных услугах, 5,6% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за I квартал 2026 года составил 1,9%, что ниже среднероссийского значения на 0,3 п.п. (РФ – 2,2%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2026 года составил 0,1% (в среднем по России – 0,4%).

В I квартале 2026 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 125 810,9 рубля, что выше уровня I квартала 2025 года на 18%.

На протяжении более чем десяти лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (264,8 тыс. рублей), в финансовых и страховых организациях (174,7 тыс. рублей). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в организациях, осуществляющих профессиональную, научную и техническую деятельность (153,8 тыс. рублей), в добыче полезных ископаемых (135,7 тыс. рублей) и в транспортировке и хранении (134,1 тыс. рублей).

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 июля 2026 года[3]

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

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за апрель-июнь 2026 года составила 7 391,5 тыс. человек, в их числе 7 293,4 тыс. человек или 98,7% были заняты в экономике, и 98,1 тыс. человек (1,3%) не имели занятия, но

[3] *Источник: https://mtuf.ru/for-union/, ссылка на файл для скачивания: https://mtuf.ru/upload/iblock/cf1/8lxd4b6sx9rezrbvks06atfcpvp1mjt1.pdf*

активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В I квартале 2026 г. в организациях (без субъектов малого предпринимательства) численность принятых работников организаций составила 362,2 тыс. человек, численность выбывших работников – 330,8 тыс. человек.

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июня 2026г. составила 18 030 человек, из них 11 328 человек имели статус безработного, из них 9 123 человека получали пособие по безработице.

На конец июня 2026 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

К концу июня 2026 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,20 человека.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,1%.

В январе-июне 2026 г. по сравнению с январем-июнем 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,6%, непродовольственные товары – 102,6%, услуги – 109,4%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июне 2026 г. составила 9 737,45 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с маем 2026 г. на 5,3%, с декабрем 2025 г. - на 11,3%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2026 год Постановлением Правительства Москвы от 11 ноября 2025 г. № 2665-ПП, составила в расчёте на душу населения – 25 342 рублей, для трудоспособного населения – 28 940 рубля, для пенсионеров – 18 971 рублей, для детей – 21 903 рубля.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2026 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2026 г. в размере 39 730 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-мае 2026 г., по оперативным данным, составила 197 298,6 рубля и увеличилась по сравнению с январем-маем 2025 г. на 15,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-мае 2026 г. составила 110,1% к уровню января-мая 2025 г.

На 1 июля 2026 г. число хозяйствующих субъектов по Москве, учтенных в Статистическом регистре Росстата составило 1 123,1 тыс., из них 595,3 тыс. юридических лиц, 527,8 тыс. индивидуальных предпринимателей.

В июне 2026 года зарегистрировано 3,6 тыс. организаций (в июне 2025 г. – 4,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,4 тыс. (в июне 2025 г. – 5,2 тыс. организаций).

В январе-мае 2026 г. по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 3 033,9 млрд рублей (10,2 тыс. организаций получили прибыль в размере 4 547,2 млрд рублей, 5,6 тыс. организаций – убыток на сумму 1 513,3 млрд рублей).

На конец мая 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 121 059,9 млрд рублей, из неё просроченная – 3 209,1 млрд рублей или 2,7% от общей суммы задолженности (на конец мая 2025 г. – 2,2%, на конец апреля 2026 г. – 2,6%).

Кредиторская задолженность на конец мая 2026 г. составила 59 380,3 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 3 041,0 млрд рублей или 5,1% от общей суммы задолженности (на конец мая 2025 г. – 4,4%, на конец апреля 2026 г. – 5,0%).

Дебиторская задолженность на конец мая 2026 г. составила 52 313,6 млрд рублей, из неё просроченная – 3 701,2 млрд рублей или 7,1% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец мая 2025 г. – 5,9%, на конец апреля 2026 г. – 7,2%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец июня 2026 г. составила 65 317 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 11 370 тыс. рублей (на 14,8%).

На конец июня 2026 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:

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж расположения	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
1	Москва, Ленинский пр-т, 105к1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-1	стандарт	14,0	2 700 000	192 857	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_8098402664?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Москва, Ленинский пр-т, 107к1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	15,0	3 400 000	226 667	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_3567476006?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Москва, Ленинский пр-т, 105к2	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	15,0	3 300 000	220 000	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_3598669401?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Москва, Ленинский пр-т, 105к4	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	14,6	2 500 000	171 233	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_7954276517?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Москва, ул. Эльдара Рязанова, 4	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	15,0	3 400 000	226 667	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_3567215284?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Москва, ул. Эльдара Рязанова, 4	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-1	стандарт	15,0	3 450 000	230 000	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8298678599?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
7	Москва, ул. Эльдара Рязанова, 2	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-2	стандарт	14,5	3 450 000	237 931	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_8047558643?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBya

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж располо-жения	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Цена предло-жения 1 кв.м., руб.	Источник
											W9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
8	Москва, Ленинский пр-т, 111к1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-3	стандарт	17,6	3 100 000	176 136	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_8298634910?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
9	Москва, Ленинский пр-т, 111к1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-3	стандарт	14,0	3 016 000	215 429	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/auktsion_mashinomesto_14_m_8307347869?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
10	Москва, ул. Обручева, вл23	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-2	стандарт	14,0	6 000 000	428 571	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_8174657421?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwSVd3aUlmNVhKb2FFWnZ0Ijt9IdIdIz8AAAA
11	Москва, ул. Обручева, вл23	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-3	стандарт	13,3	8 000 000	601 504	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_8233022669?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwSVd3aUlmNVhKb2FFWnZ0Ijt9IdIdIz8AAAA
12	Москва, ул. Обручева, вл23	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-2	стандарт	14,6	8 000 000	547 945	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8248896509?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwSVd3aUlmNVhKb2FFWnZ0Ijt9IdIdIz8AAAA
13	Москва, ул.	ж/б	хорошее	машино-	подземный	-2	стандарт	20,3	8 000 000	394 089	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж располо-жения	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Цена предло-жения 1 кв.м., руб.	Источник
	Архитектора Власова, 71к2			место	паркинг						mashinomesta/mashinomesto_21_m_8035511919?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwSVd3aUlmNVhKb2FFWnZ0Ijt9IdIdIz8AAAA
14	Москва, ул. Архитектора Власова, 71к1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	15,8	6 000 000	379 747	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8220382911?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwSVd3aUlmNVhKb2FFWnZ0Ijt9IdIdIz8AAAA
15	Москва, ул. Академика Челомея, 1А	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-1	стандарт	14,0	5 400 000	385 714	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_8167784280?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwSVd3aUlmNVhKb2FFWnZ0Ijt9IdIdIz8AAAA
16	Москва, Профсоюзная ул., 66с1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	14,0	4 300 000	307 143	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_7808403469?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBVXJBNUFSb0Q5THdQOFJiIjt90tyN6z8AAAA
17	Москва, Профсоюзная ул., 66с1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	16,0	3 100 000	193 750	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8224019599?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBVXJBNUFSb0Q5THdQOFJiIjt90tyN6z8AAAA

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж располо-жения	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Цена предло-жения 1 кв.м., руб.	Источник
18	Москва, Профсоюзная ул., 66с1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	14,0	3 500 000	250 000	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_8224242689?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBVXJBNUFSb0Q5THdQOFJiIjt90tyN6z8AAAA
19	Москва, Профсоюзная ул., 66с1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	16,0	3 800 000	237 500	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8224260658?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBVXJBNUFSb0Q5THdQOFJiIjt90tyN6z8AAAA
20	Москва, Профсоюзная ул., 66с1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	13,0	4 500 000	346 154	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7488068614?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
21	Москва, Профсоюзная ул., 66с1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	16,0	3 100 000	193 750	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_7551986335?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
22	Москва, ул. Академика Волгина, 2к1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-1	стандарт	15,0	4 700 000	313 333	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7478465789?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
23	Москва, ул. Академика Волгина, 2	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-2	стандарт	38,2	7 490 000	196 073	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_7887565391?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuWnZ

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж расположения	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
											vYmY3UUx0WnZLbGhVIjt9xDP12T8AAAA
24	Москва, ул. Академика Волгина, 2	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-1	стандарт	28,6	7 350 000	256 993	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_28_m_8047436813?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
25	Москва, жилой комплекс Архитектор	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-3	стандарт	28,0	8 000 000	285 714	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_28_m_8058449656?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
26	Москва, ул. Академика Волгина, 2	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-2	стандарт	14,3	4 650 000	325 175	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8166409160?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
27	Москва, жилой комплекс Архитектор	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-3	стандарт	16,3	5 500 000	337 423	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8281278139?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
28	Москва, ул. Академика Волгина, 2к1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-2	стандарт	15,0	4 600 000	306 667	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8320875472?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
29	Москва, ул. Бутлерова, 7Б	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	-1	стандарт	14,5	6 950 000	479 310	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_8163027904?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
30	Москва, ул. Академика	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	15,0	2 880 000	192 000	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_788

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж располо-жения	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Цена предло-жения 1 кв.м., руб.	Источник
	Пилюгина, 24к1										4688561?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
31	Москва, ул. Академика Пилюгина, 24к1	ж/б	хорошее	машино-место	подземный паркинг	н/д	стандарт	15,0	2 700 000	180 000	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8095841628?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Минимальное значение:										**171 233**	**X**
Максимальное значение:										**601 504**	
Среднее простое значение:										**291 467**	
Среднее взвешенное значение:										**284 787**	
Коэффициент вариации:										**38%**	

Цены предложений 1 кв.м. машино-мест в районе расположения объекта оценки находятся в интервале от 171 233 до 601 504 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 291 467 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 284 787 руб. за 1 кв.м., коэффициент вариации по цене предложения 1 кв.м. (соотношение среднего квадратического отклонения выборки к среднему значению выборки) составляет 38%, что не 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 – 5,9% (согласно «Справочнику оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (стр.502, таб.476)) 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 причинённого 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:

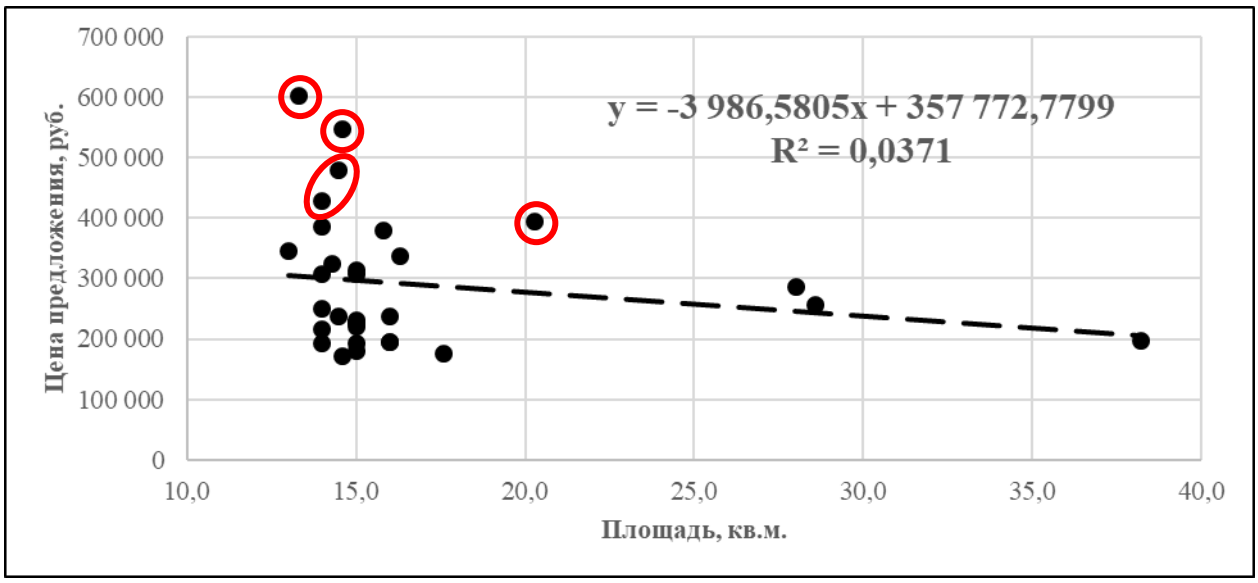
- близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона, зона автомагистралей и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

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

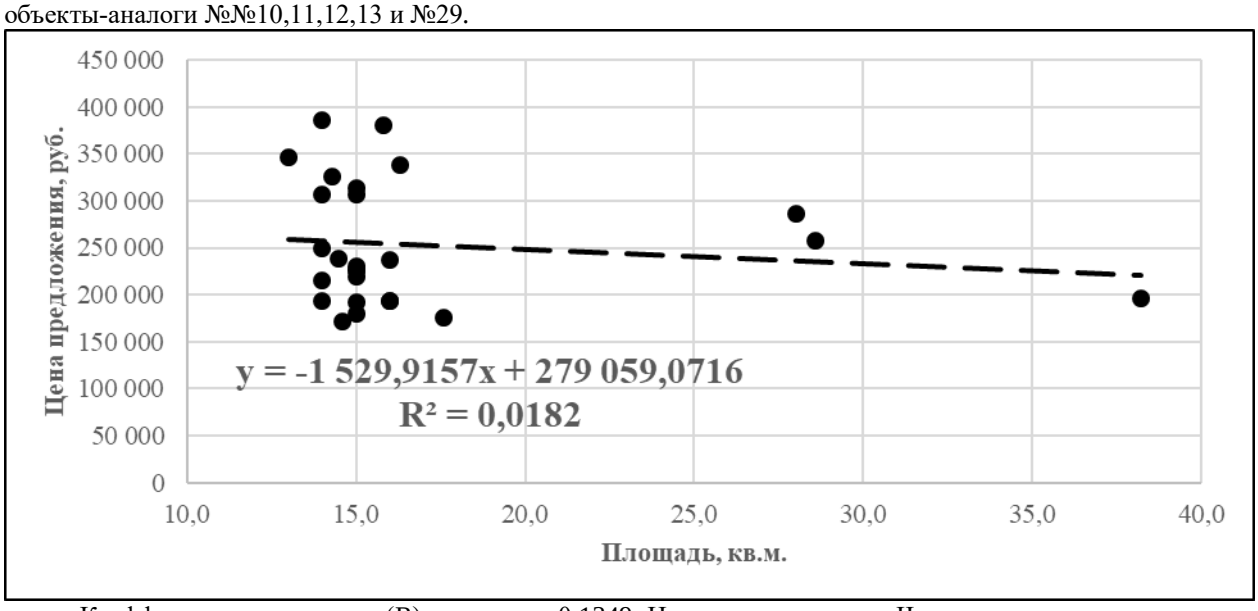
Этаж расположения. Расположение нежилого (вспомогательного) объекта на 1 этаже в большинстве случаев оказывает положительное влияние на его стоимость. В случае нахождения нежилого (вспомогательного) объекта на любых иных этажах, кроме первого, в большинстве оказывает негативное влияние на его стоимость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



В результате анализа графического отображения данных видно, что для приведения модели в соответствие с логическими предпосылками необходимо исключить из расчетов «выбросы» (значения, значительно отличающиеся от иных значений выборки по цене предложения 1 кв.м., прощади, или по соотношению цены предложения 1 кв.м. к площади, а также значения, идущие вразрез общему тренду). Таким образом, для получения модели зависимости цены предложения от пробега необходимо исключить объекты-аналоги №№10,11,12,13 и №29.



Коэффициент корреляции (R) составляет 0,1349. На основании шкалы Чеддока делается вывод о том, что связь между ценообразующим фактором (площадью) и ценой предложения 1 кв.м., описанная моделью, является «слабой» и стремится к «очень слабой».

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)

объясняют результативную Y (цену предложения 1 кв.м.), или что условно результативная Y (цена предложения 1 кв.м.) на R^2 зависит от переменных X(n), и на 1-R^2 от иных факторов.

В нашем случае, по результатам анализа, R^2 = 0,0182 (или 1,82%), т.е. цена предложения 1 кв.м. условно на 1,82% зависит от выбранного ценообразующего фактора (площади), и на 98,18% от иных неучтённых факторов.

Оценка соответствия регрессионной модели имеющимся данным интерпретируется следующим образом:

– значение коэффициента детерминации от 0% до 50% означает отсутствие зависимости (или наличие слабой зависимости) между переменными;

– для приемлемых моделей коэффициент детерминации должен быть от 50% до 80% (в этом случае коэффициент множественной корреляции превышает по модулю 70%-90%);

– модели с коэффициентом детерминации выше 80% можно признать достаточно хорошими (коэффициент корреляции превышает 90%).

– значение коэффициента детерминации 100% означает функциональную зависимость между переменными.

Таким образом, отсутствует необходимость в ориентире на площадь объекта в качестве ценообразующего фактора, а также отсутствует необходимость в определении «выбросов». Основным ориентиром в данном случае будет являться среднее значение цены предложения 1 кв.м., и соответствие коэффициента вариации его нормативным значениям (как характеристика значимости средней цены предложения 1 кв.м.).

Состояние (износ) здания. Объекты в новых зданиях стоят дороже объектов, находящихся в зданиях старого фонда, что в первую очередь связано с износом здания, а также с оставшимся сроком экономической жизни данного здания.

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, технические 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 171 233 до 601 504 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 291 467 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 284 787 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 объекта оценки, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке, Оценщик пришел к выводу, что по всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его 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):

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

где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
C_H - затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;
$И_H$ - 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:

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

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. Оценщику не известны случаи приобретения помещений, когда покупатель (частное лицо) приобретал помещение в здании путём её строительства.

Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик 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.

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 выводов Оценщика об отсутствии влияния площади на цену предложения 1 кв.м., Оценщик приходит к выводу о возможности использования среднего значения цены предложения 1 кв.м. объектов-аналогов, отобранных для проведения расчётов (при условии соответствия коэффициента вариации нормативным значениям как показателя значимости (достоверности) среднего значения цены предложения 1 кв.м.).

Отбор объектов-аналогов для расчёта стоимости объекта оценки производился Оценщиком на основании следующих критериев:

- местоположение: квартал, ограниченный Ленинским пр-том, ул. Обручева, Профсоюзной ул., ул. Намёткина, ул. Воронцовские Пруды, ул. Новаторов, а также близлежащая территория;
- назначение: нежилое (машино-место);
- состояние здания: хорошее;
- площадь объектов: от 14,9 до 18,2 кв.м. (±10% от площади объекта оценки);
- качество и состояние отделки: стандарт.

Таким образом, были отобраны объекты-аналоги №№2,3,5,6,8,14,17,19,21,22,27,28,30 и №31 (согласно перечню объектов-аналогов для объекта оценки, представленному в разделе «7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки» настоящего Отчёта).

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Цена предло-жения 1 кв.м., руб.	Источник
2	Москва, Ленинский пр-т, 107к1	15,0	3 400 000	226 667	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_3567476006?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Москва, Ленинский пр-т, 105к2	15,0	3 300 000	220 000	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_3598669401?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Москва, ул.	15,0	3 400 000	226 667	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinome

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Цена предло-жения 1 кв.м., руб.	Источник
	Эльдара Рязанова, 4				sta/mashinomesto_15_m_3567215284?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Москва, ул. Эльдара Рязанова, 4	15,0	3 450 000	230 000	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8298678599?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
8	Москва, Ленинский пр-т, 111к1	17,6	3 100 000	176 136	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_8298634910?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
14	Москва, ул. Архитектора Власова, 71к1	15,8	6 000 000	379 747	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8220382911?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwSVd3aUlmNVhKb2FFWnZ0Ijt9IdIdIz8AAAA
17	Москва, Профсоюзная ул., 66с1	16,0	3 100 000	193 750	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8224019599?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBVXJBNUFSb0Q5THdQOFJiIjt90tyN6z8AAAA
19	Москва, Профсоюзная ул., 66с1	16,0	3 800 000	237 500	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8224260658?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBVXJBNUFSb0Q5THdQOFJiIjt90tyN6z8AAAA
21	Москва, Профсоюзная ул., 66с1	16,0	3 100 000	193 750	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_7551986335?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
22	Москва, ул. Академика Волгина, 2к1	15,0	4 700 000	313 333	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7478465789?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
27	Москва, жилой комплекс Архитектор	16,3	5 500 000	337 423	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8281278139?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
28	Москва, ул. Академика Волгина, 2к1	15,0	4 600 000	306 667	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8320875472?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
30	Москва, ул. Академика Пилюгина, 24к1	15,0	2 880 000	192 000	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7884688561?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
31	Москва, ул. Академика Пилюгина, 24к1	15,0	2 700 000	180 000	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8095841628?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Минимальное значение:				**176 136**	**X**
Максимальное значение:				**379 747**	
Среднее простое значение:				**243 831**	
Среднее взвешенное значение:				**243 592**	
Коэффициент вариации:				**26%**	

Т.к. коэффициент вариации по цене предложения 1 кв.м. составляет 26%, что соответствует интервалу нормативных значений от 0% до 30%, и свидетельствует о том, что выборка является однородной, а значение средней – значимым (достоверным), то в качестве основы для проведения расчётов принимается среднее взвешенное значение цены предложения 1 кв.м. в размере **243 592 руб.**

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Наименование показателя	Значение
Объект оценки	Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,5 кв.м., этаж №1, кадастровый №77:06:0003013:12646, расположенного по адресу: г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул.Новаторов, д.8, к.3, помещ.III, м/место 60
Средняя цена предложения 1 кв.м., руб.	243 592
Площадь объекта оценки, кв.м.	16,5
Корректировка на торг	0,941
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 782 131,19
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.), руб.	**3 782 000**

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

3 782 000 (Три миллиона семьсот восемьдесят две тысячи) 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 поход к объекту оценки. Согласование результатов, а также обоснование существенных отличий полученных результатов, не требуется.

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

3 782 000 (Три миллиона семьсот восемьдесят две тысячи) 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:

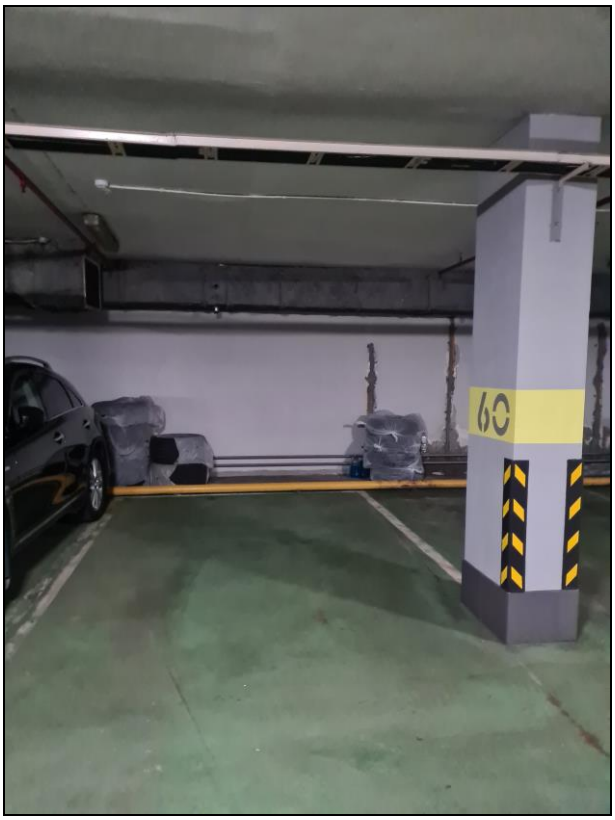
1. Устная и документальная информация, предоставленная Заказчиком;
2. Другая справочная и специальная литература, СМИ, базы данных в сети Интернет.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объекта(-ов) оценки (предоставлены Заказчиком)







Документы на объект(-ы) оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)

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			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.07.2026г.			
Кадастровый номер:	77:06:0003013:12646		
Номер кадастрового квартала:	77:06:0003013		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер III м/место 60 21.03.2005 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-06/062/2008-660		
Местоположение:	Москва, Обручевский, ул. Новаторов, д. 8, корп. 3, пом. III м/место 60		
Площадь, м2:	16.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Машино-место		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1111814.06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0003013:1107		
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:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC76D3902DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.07.2026г.			
Кадастровый номер:	77:06:0003013:12646		
Получатель выписки:	Ганушевич Виталий Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Сергеевой Анджелы Владимировны		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DF4052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.07.2026г.			
Кадастровый номер:	77:06:0003013:12646		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сергеева Анджела Владимировна,
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных (физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:06:0003013:12646-77/051/2026-6 24.07.2026 18:45:41
3	Документы-основания	3.1	Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-316118/24-119-776 Ф, выдан 31.03.2026 Акт приема-передачи от 30.12.2005, выдан 30.12.2005 Договор № 28/Н-8г от 31.05.2004 между Обществом с ограниченной ответственностью "Ростра" и Сергеевой Анджелой Владимировной, выдан 31.05.2004
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A59950758CT6D3892D3F4052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.07.2026г.			
Кадастровый номер:	77:06:0003013:12646		

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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D3892DF4052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 5 Лист 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.07.2026г.			
Кадастровый номер: 77:06:0003013:12646		Номер этажа (этажей): 1	

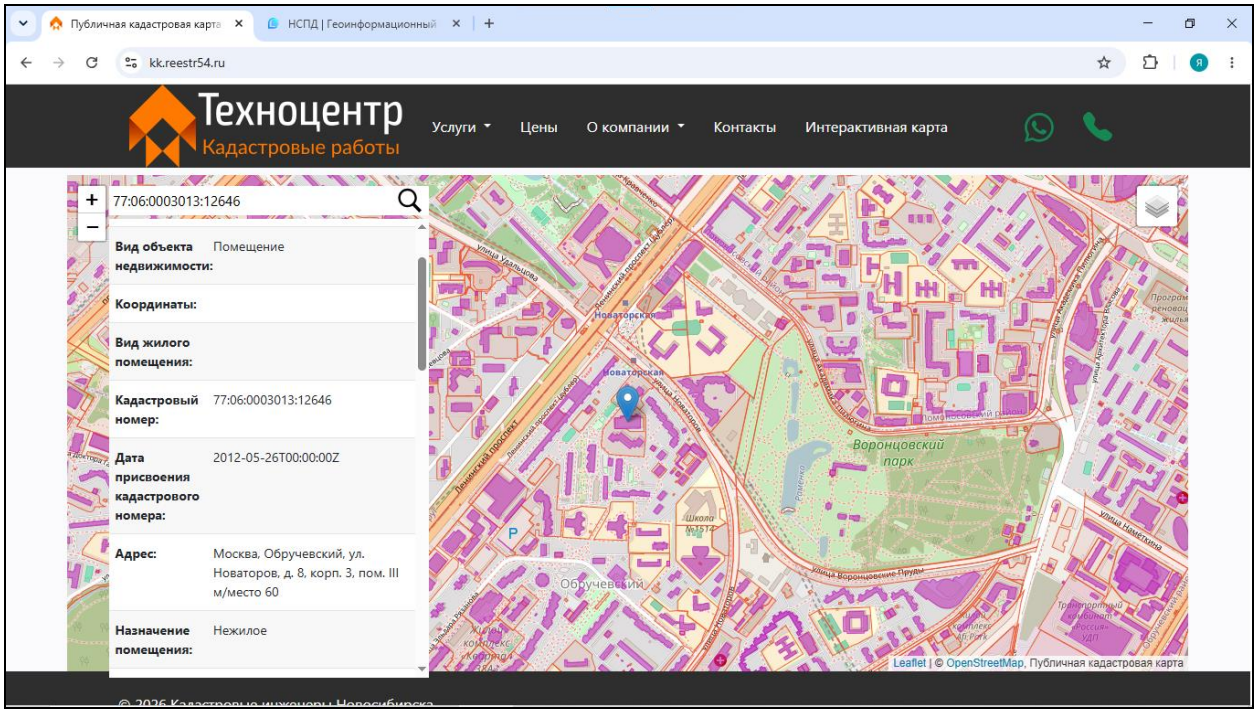
1 этаж
ул. Новаторов д. 8 корп. 3

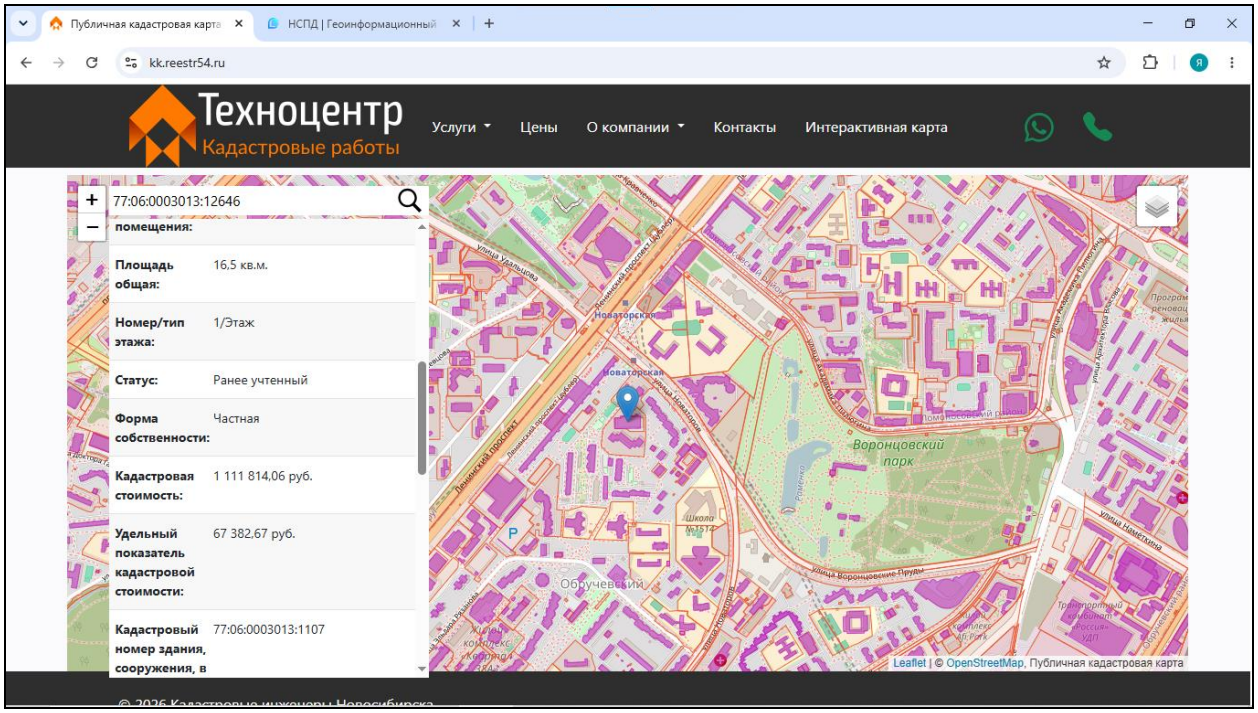
Масштаб 1

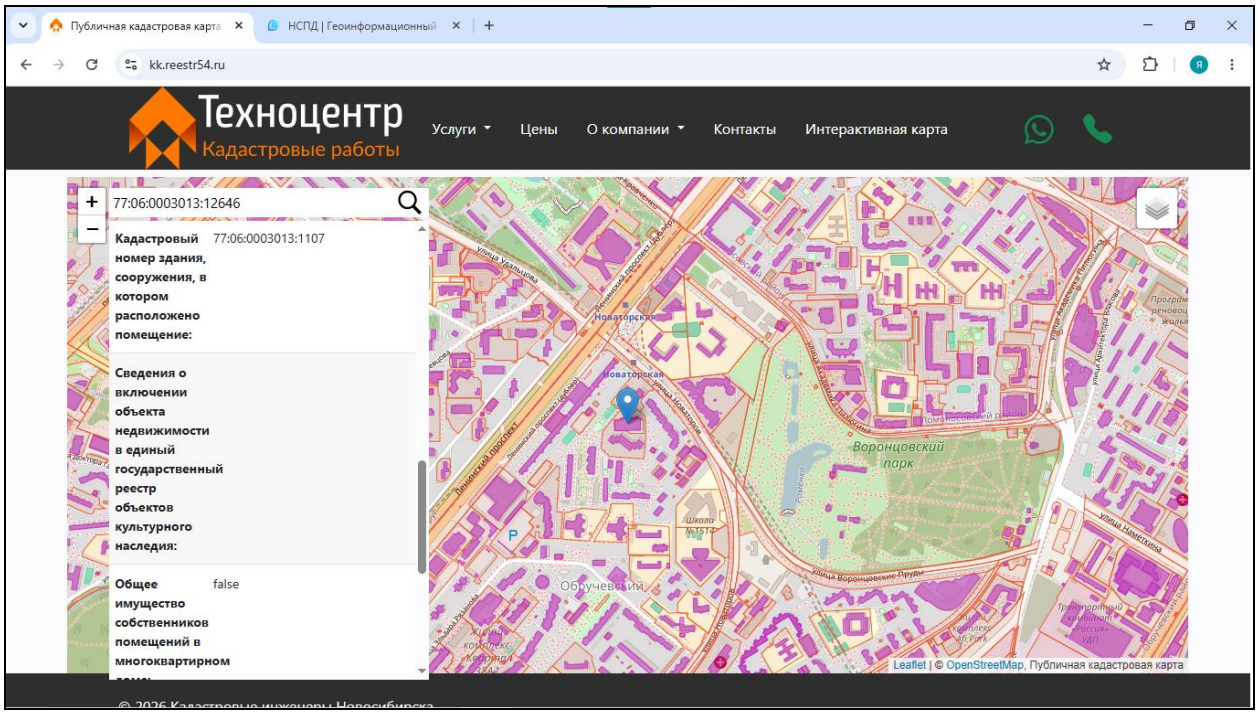
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A59950758C7E6D3B92D9FA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

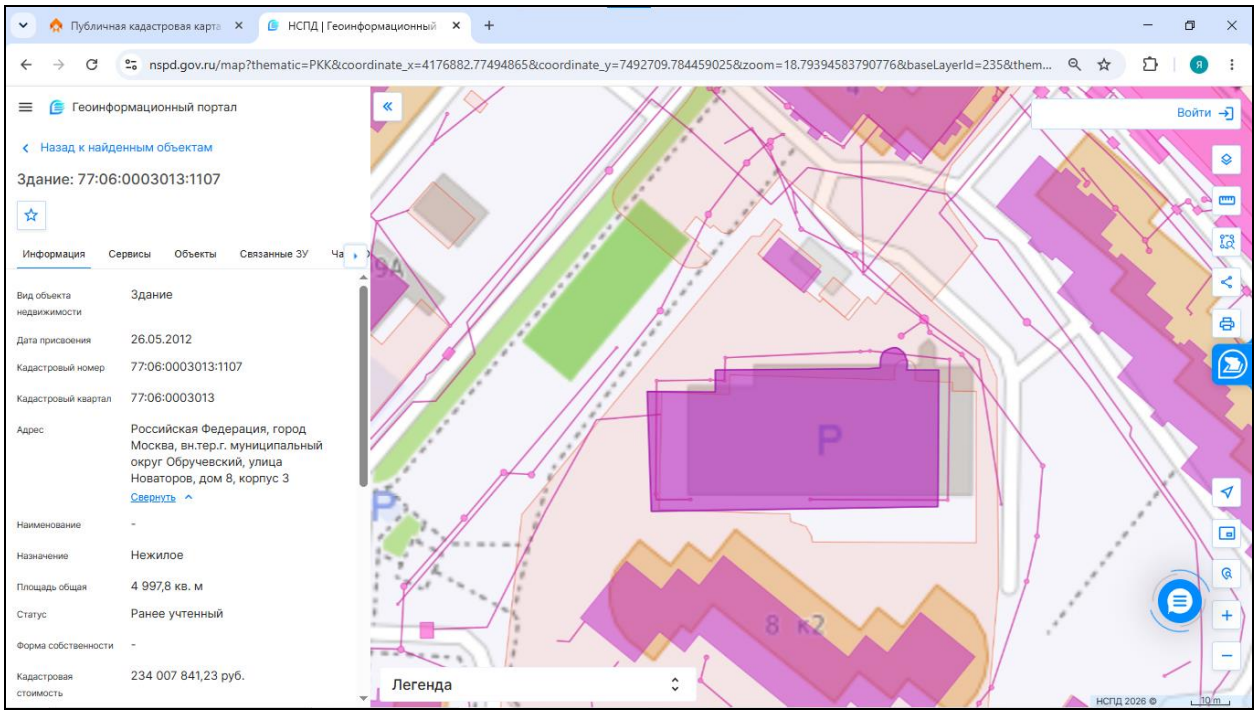
Иные данные об объекте(-ах) оценки

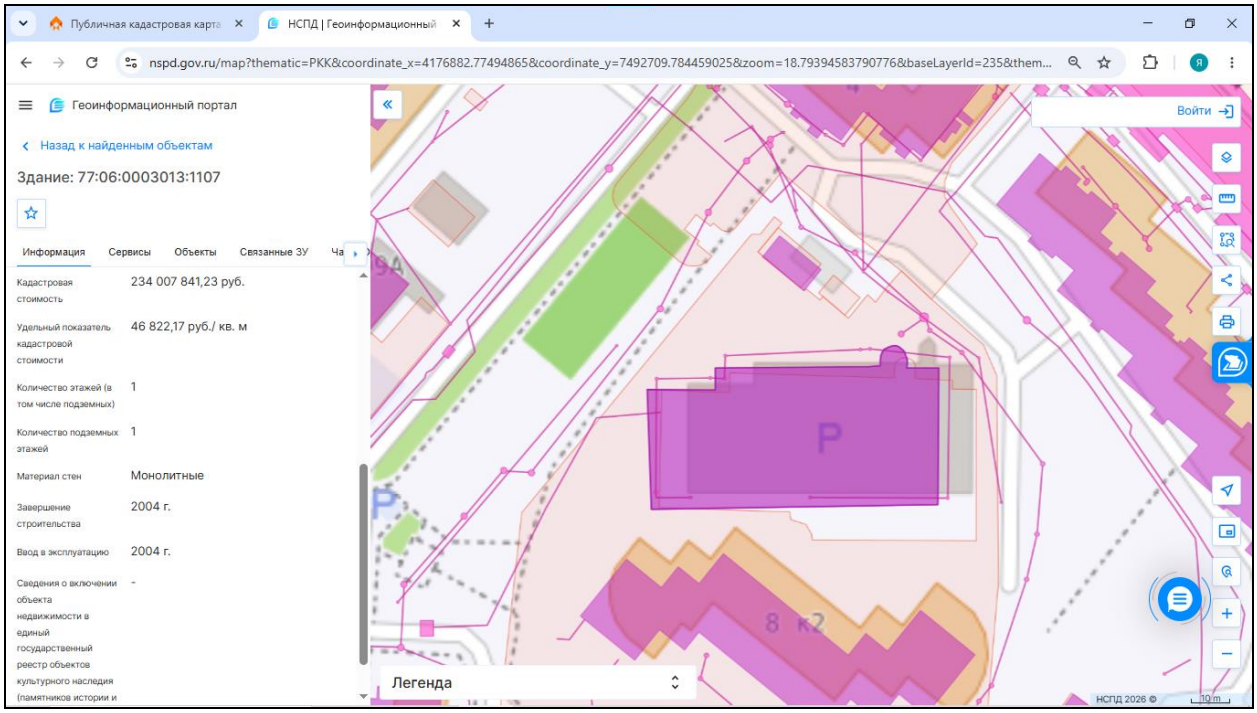






Источник: https://kk.reestr54.ru/

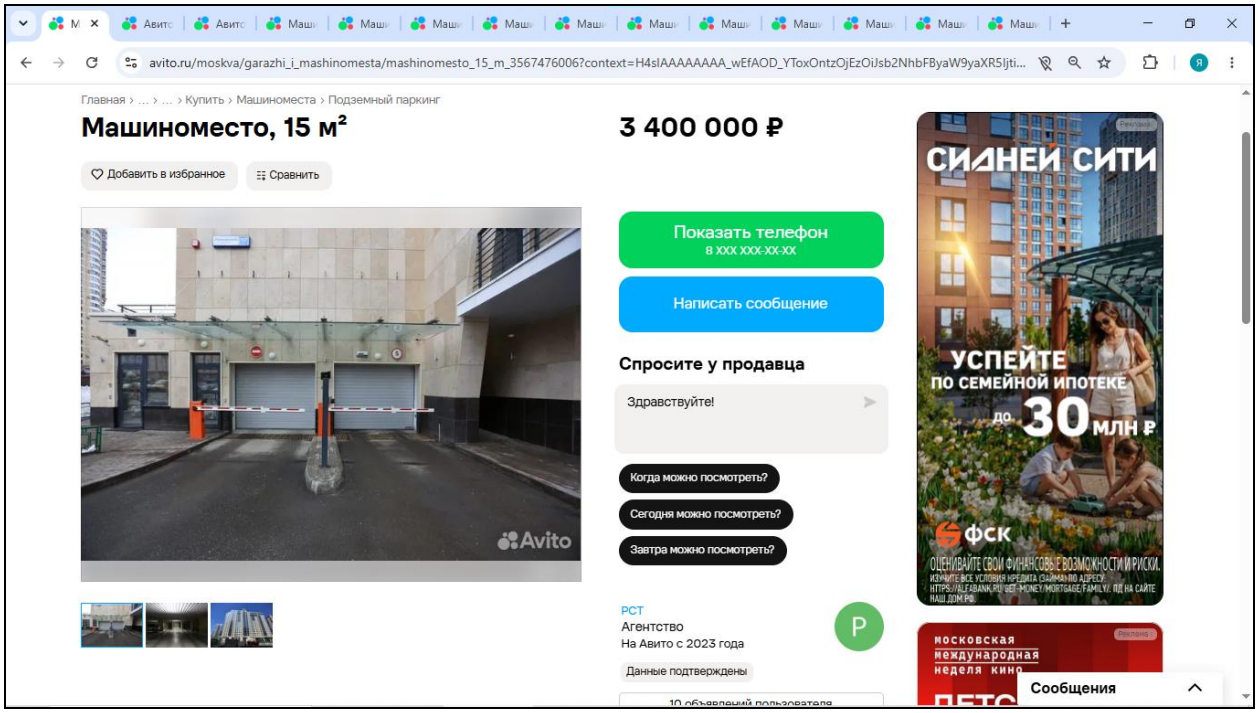


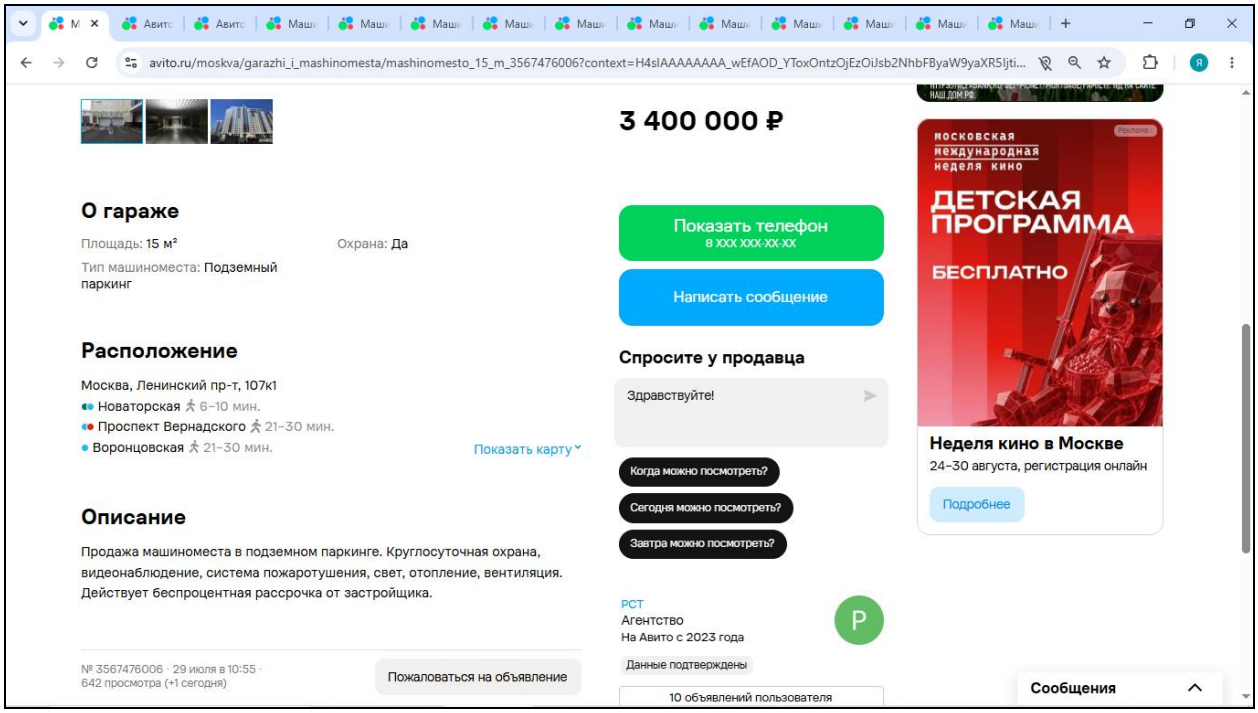


Источник:
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&coordinate_x=4176882.77494865&coordinate_y=7492709.784459025&zoom=18.79394583790776&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C37298%2C37299%2C37294%2C36048&selectedCard=426514731%2C36369%2C77%3A06%3A0003013%3A1107

Аналоги, используемые для анализа рынка и проведения расчетов

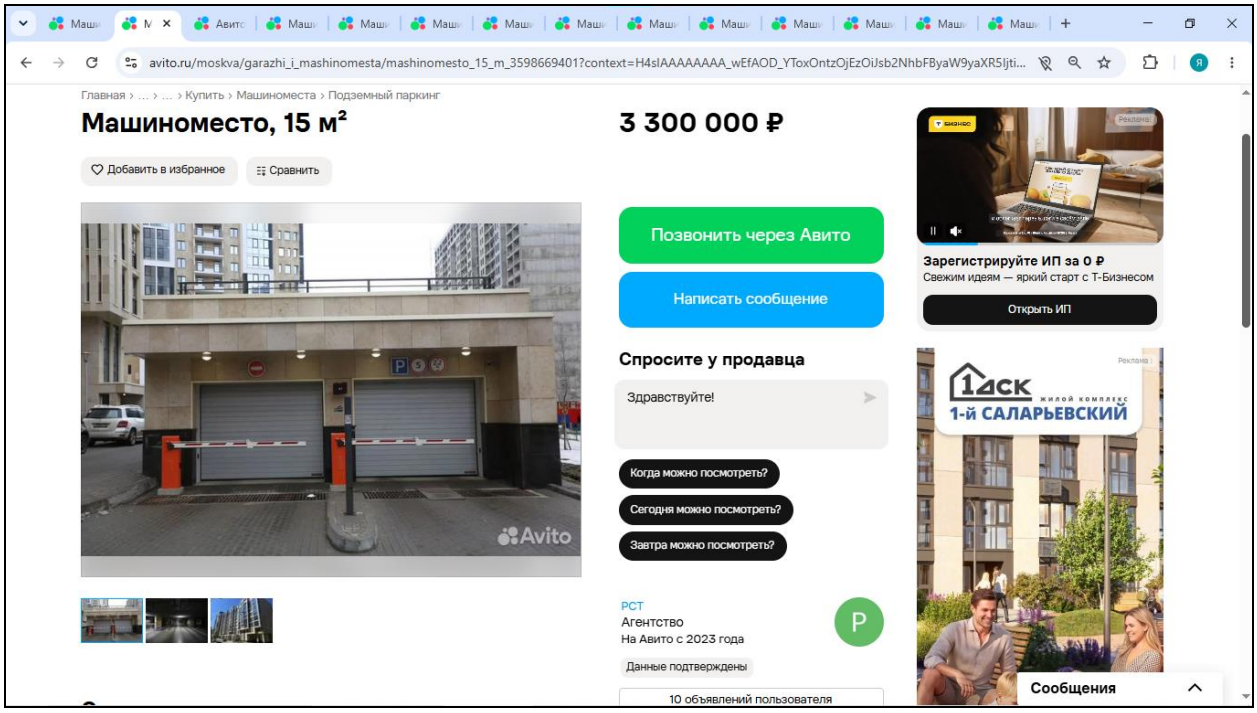
Аналог №2

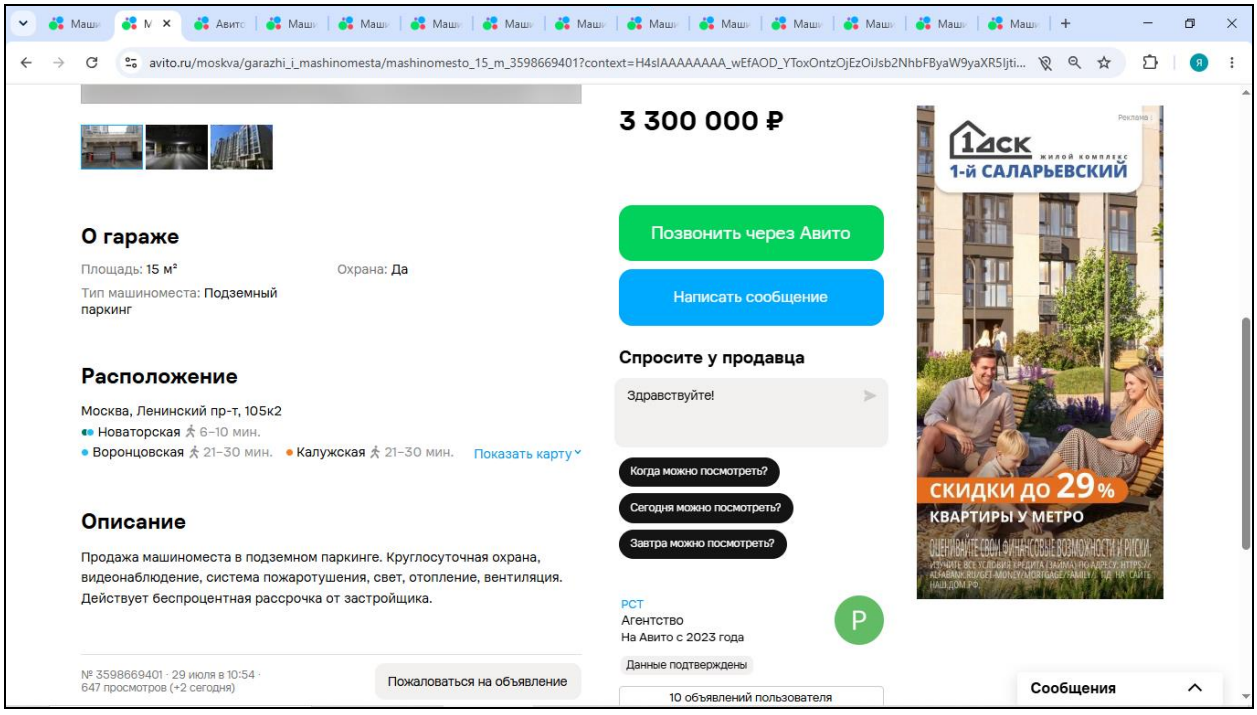




Источник:
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_3567476006?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №3

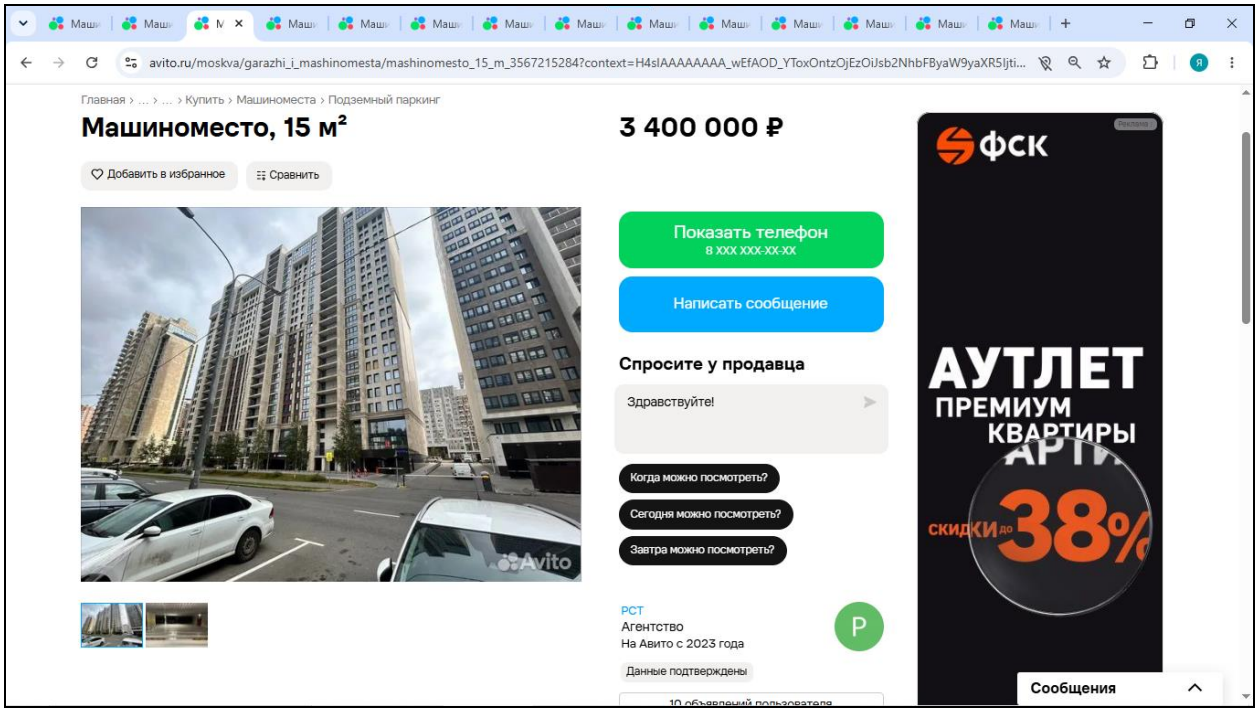


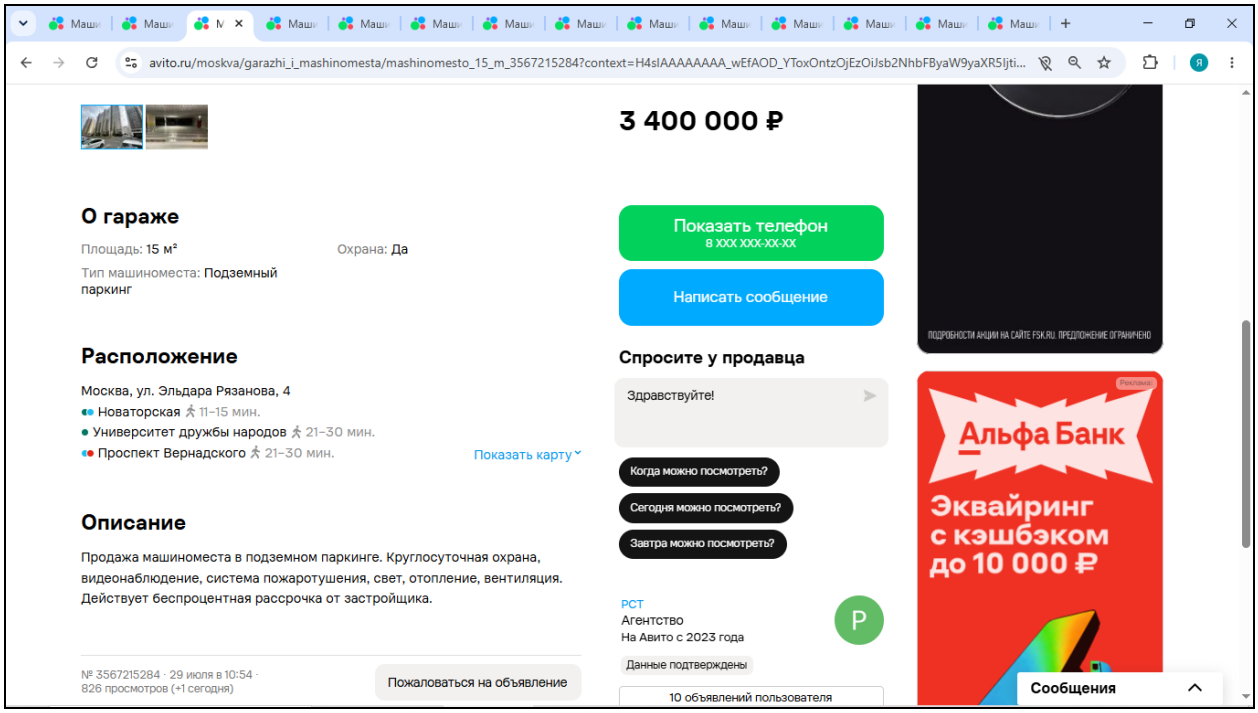


Источник:

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_3598669401?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №5

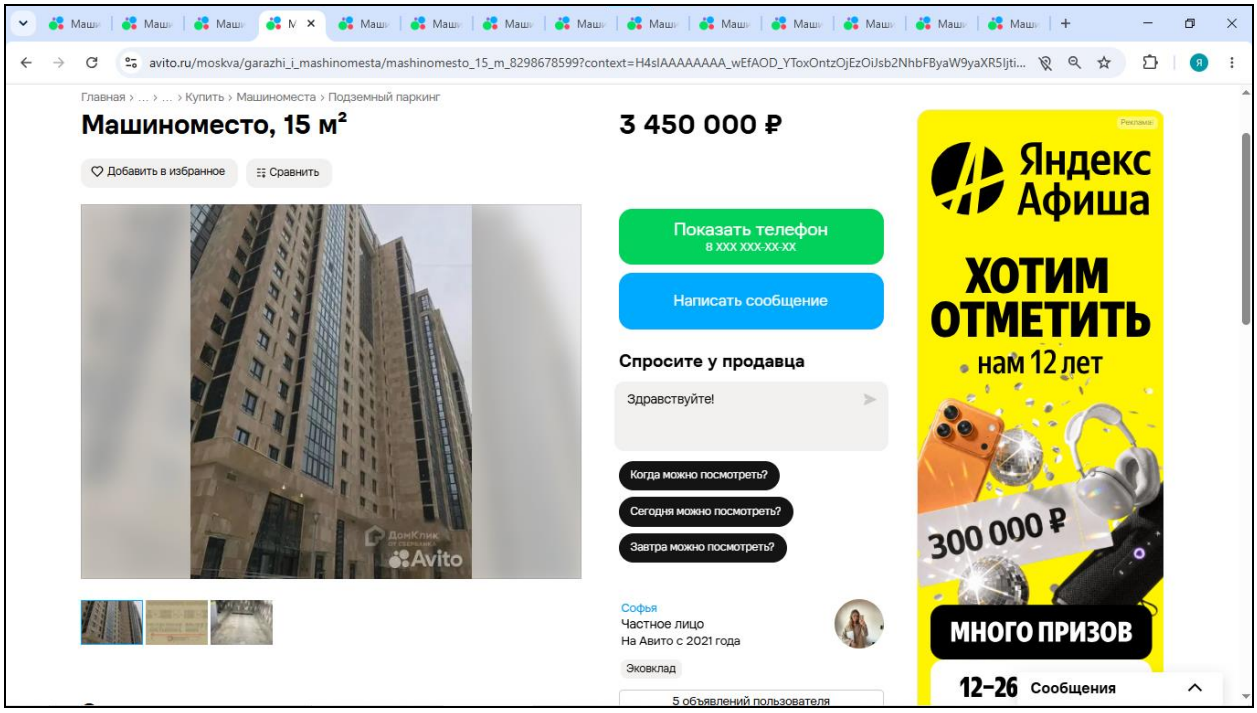


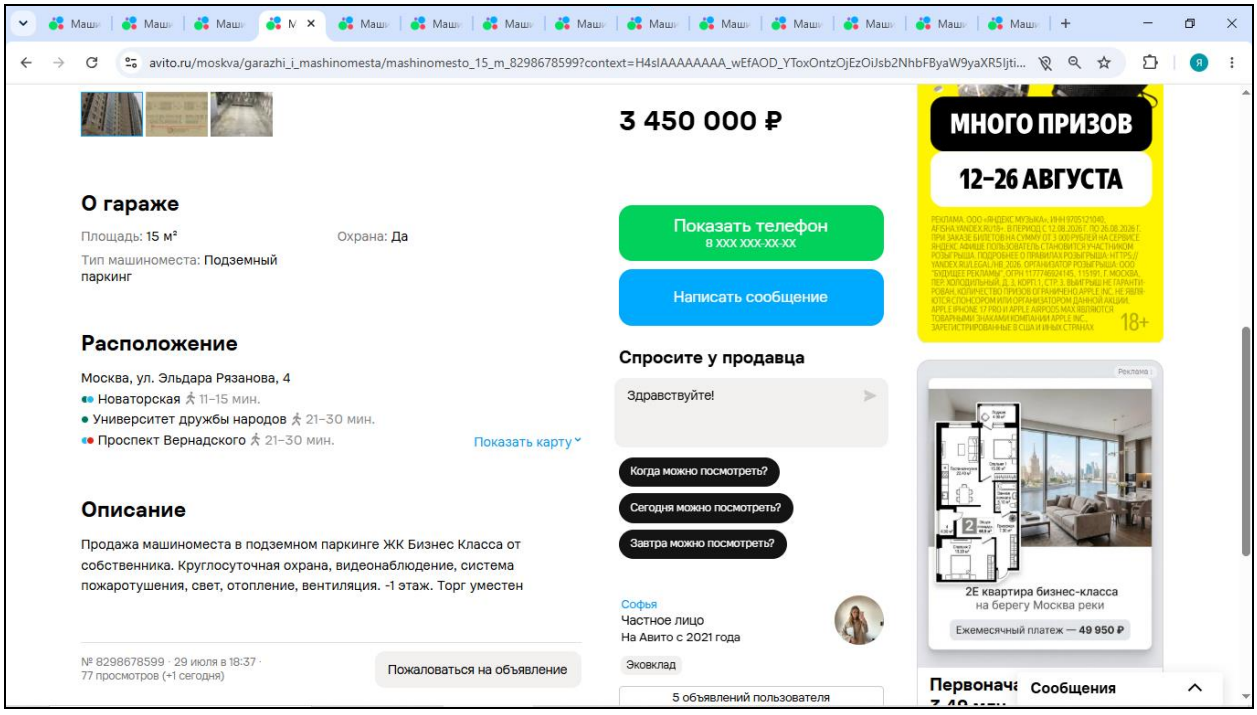


Источник:

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_3567215284?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналоги №6

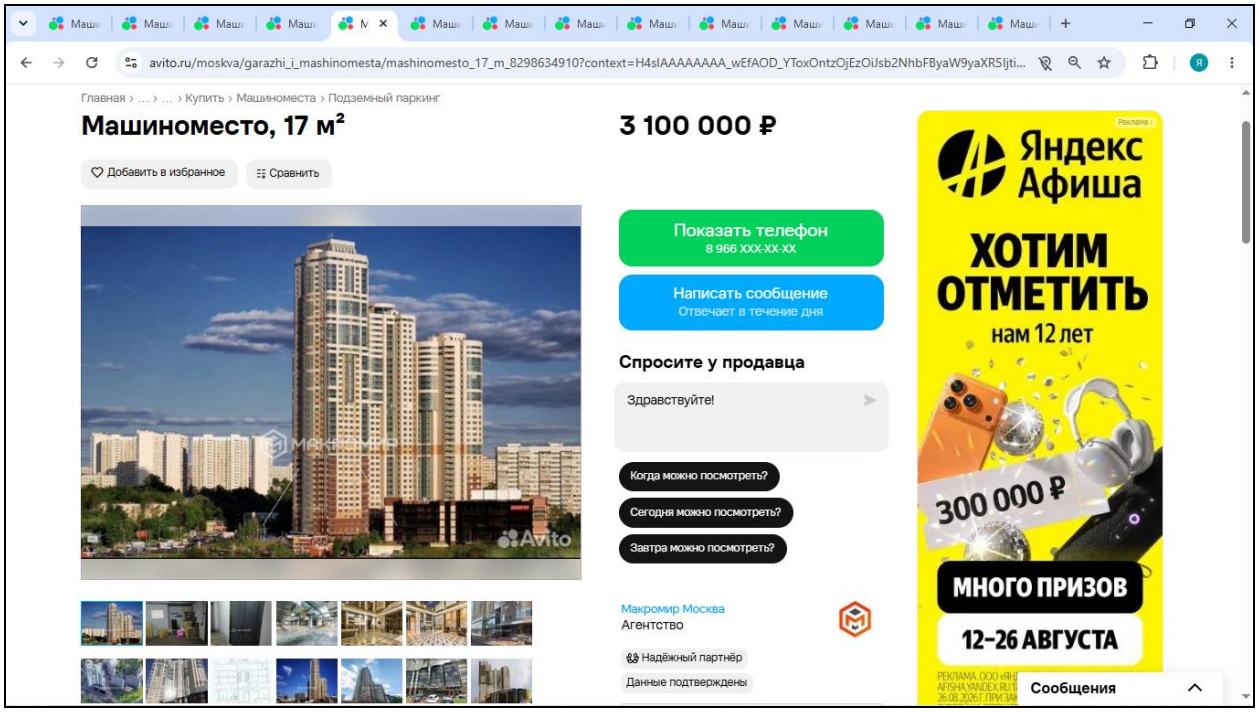


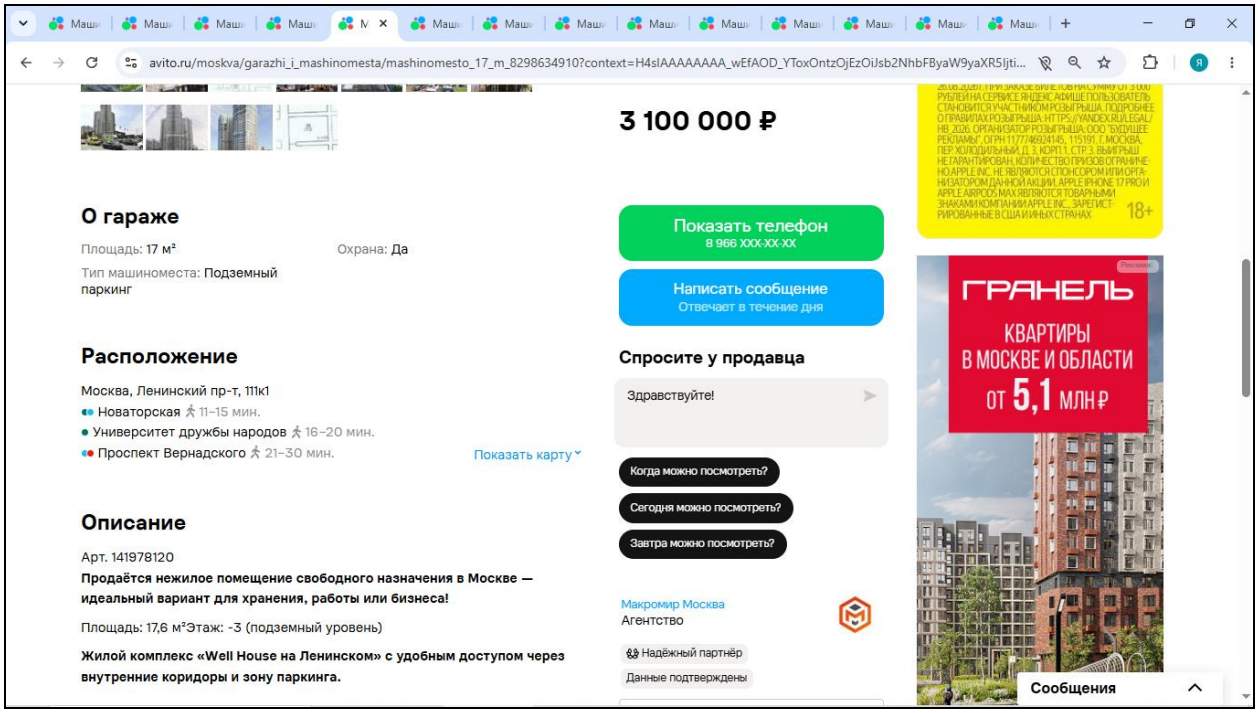


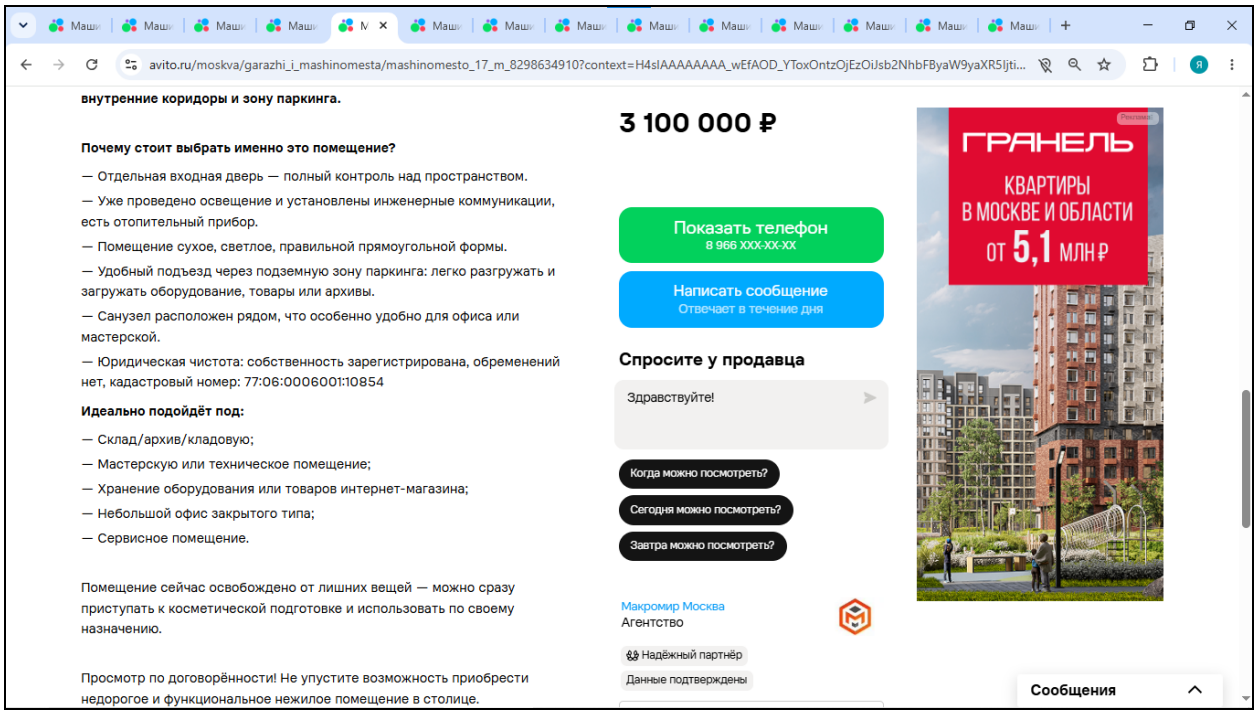
Источник:

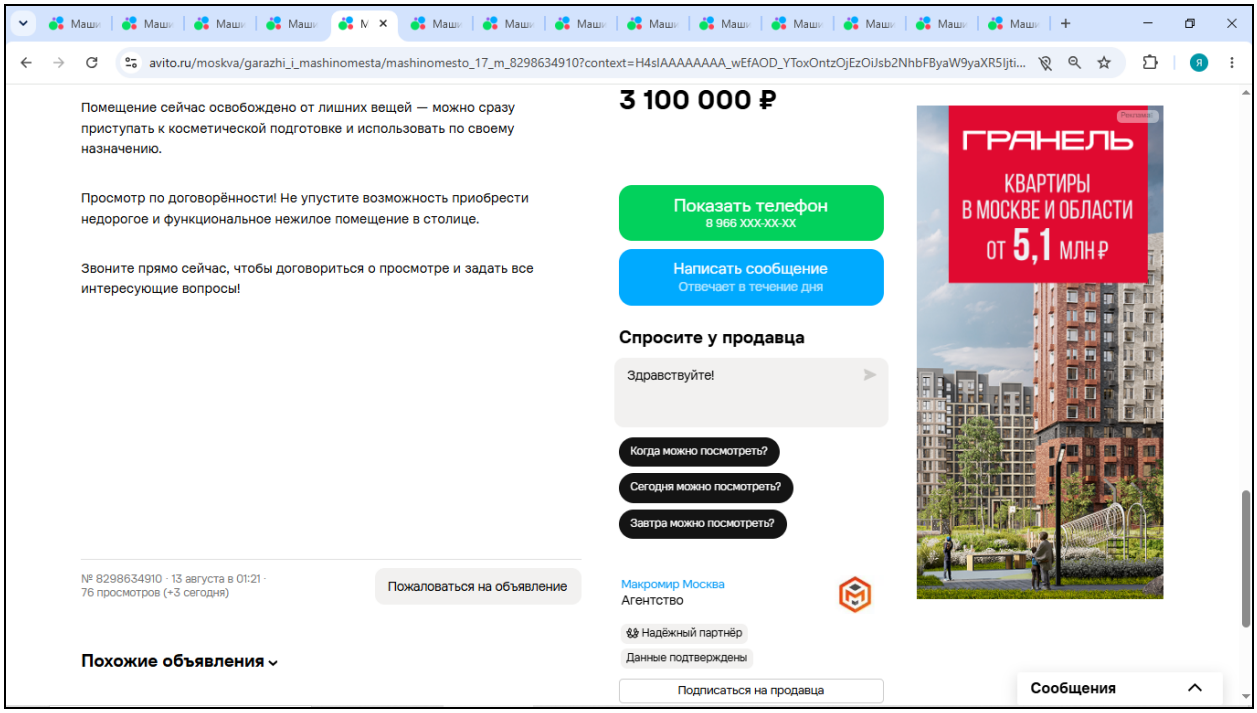
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8298678599?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №8


avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_8298634910?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjU7fQ%3D%3D
Главная › ... › ... › Купить › Машиноместа › Подземный паркинг
Машиноместо, 17 м²
Добавить в избранное
Сравнить
3 100 000 ₽
Показать телефон
8 966 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Макромир Москва
Агентство
Надёжный партнёр
Данные подтверждены
Яндекс Афиша
ХОТИМ ОТМЕТИТЬ
нам 12 лет
300 000 ₽
МНОГО ПРИЗОВ
12–26 АВГУСТА
Сообщения

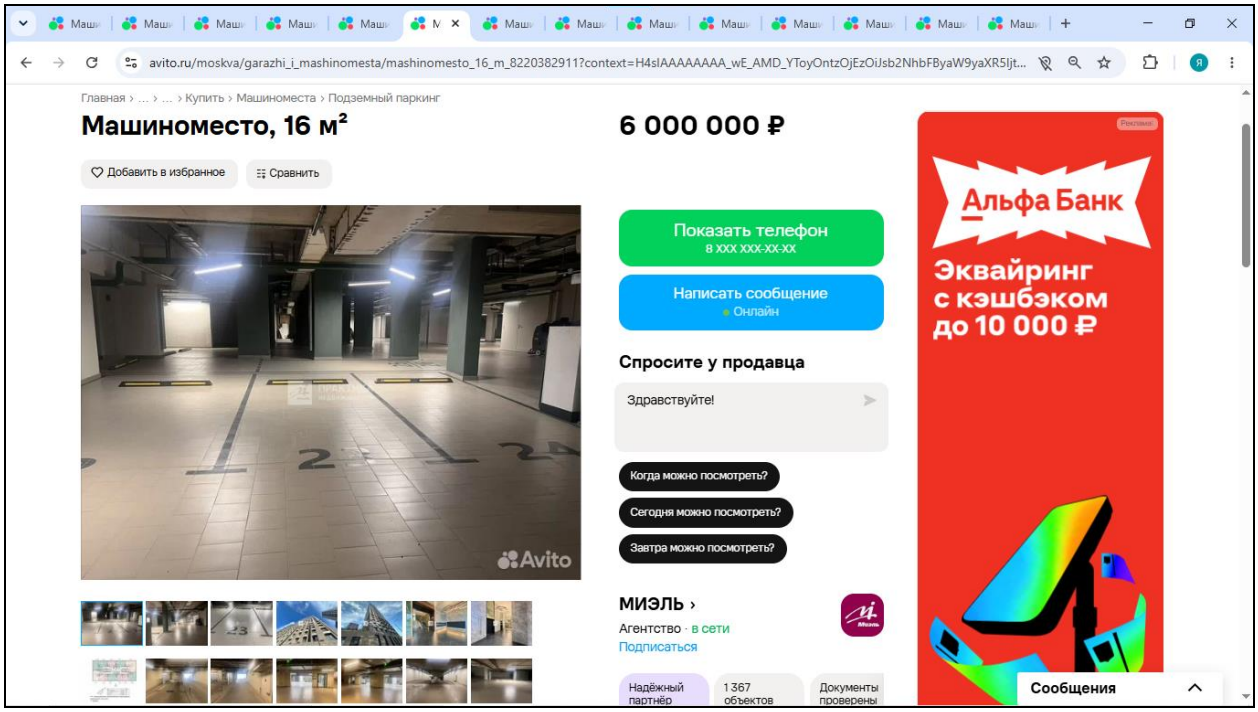

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_8298634910?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjU7fQ%3D%3D
3 100 000 ₽
О гараже
Площадь: 17 м²
Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Расположение
Москва, Ленинский пр-т, 111к1
Новаторская 11–15 мин.
Университет дружбы народов 16–20 мин.
Проспект Вернадского 21–30 мин.
Показать карту
Описание
Арт. 141978120
Продаётся нежилое помещение свободного назначения в Москве — идеальный вариант для хранения, работы или бизнеса!
Площадь: 17,6 м²Этаж: -3 (подземный уровень)
Жилой комплекс «Well House на Ленинском» с удобным доступом через внутренние коридоры и зону паркинга.
Показать телефон
8 966 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Макромир Москва
Агентство
Надёжный партнёр
Данные подтверждены
ГРАНЕЛЬ
КВАРТИРЫ В МОСКВЕ И ОБЛАСТИ
ОТ 5,1 МЛН ₽
Сообщения

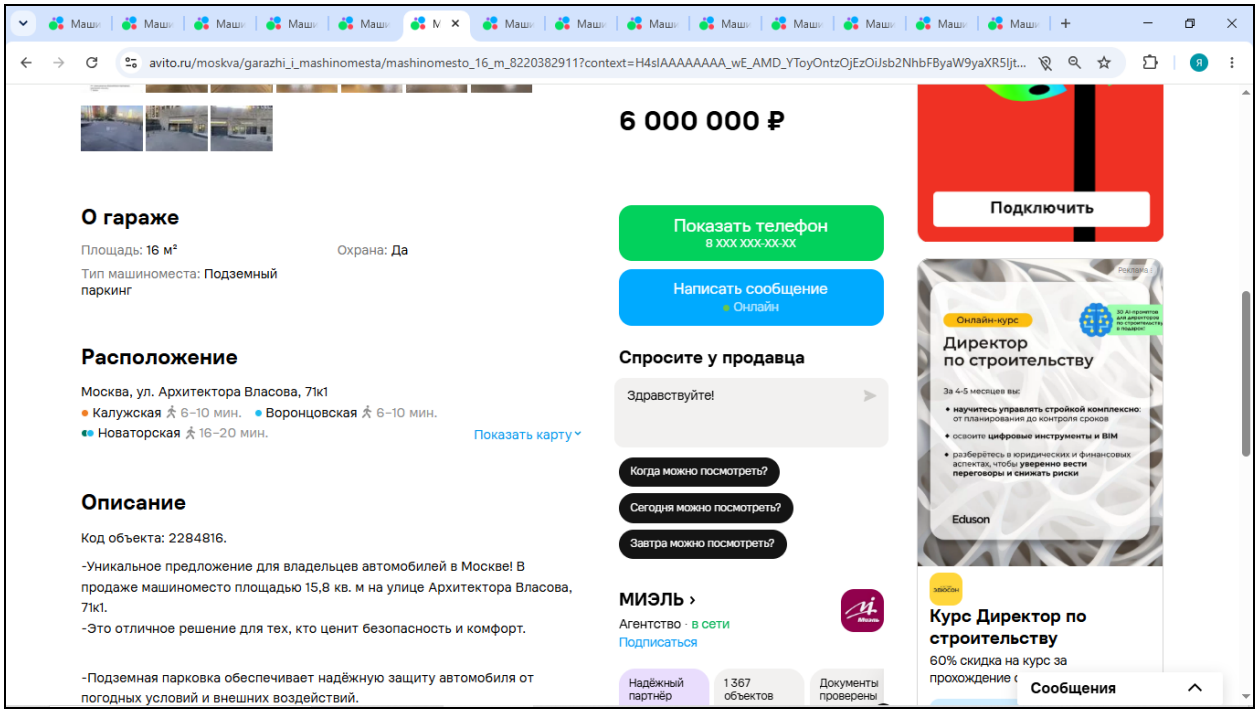


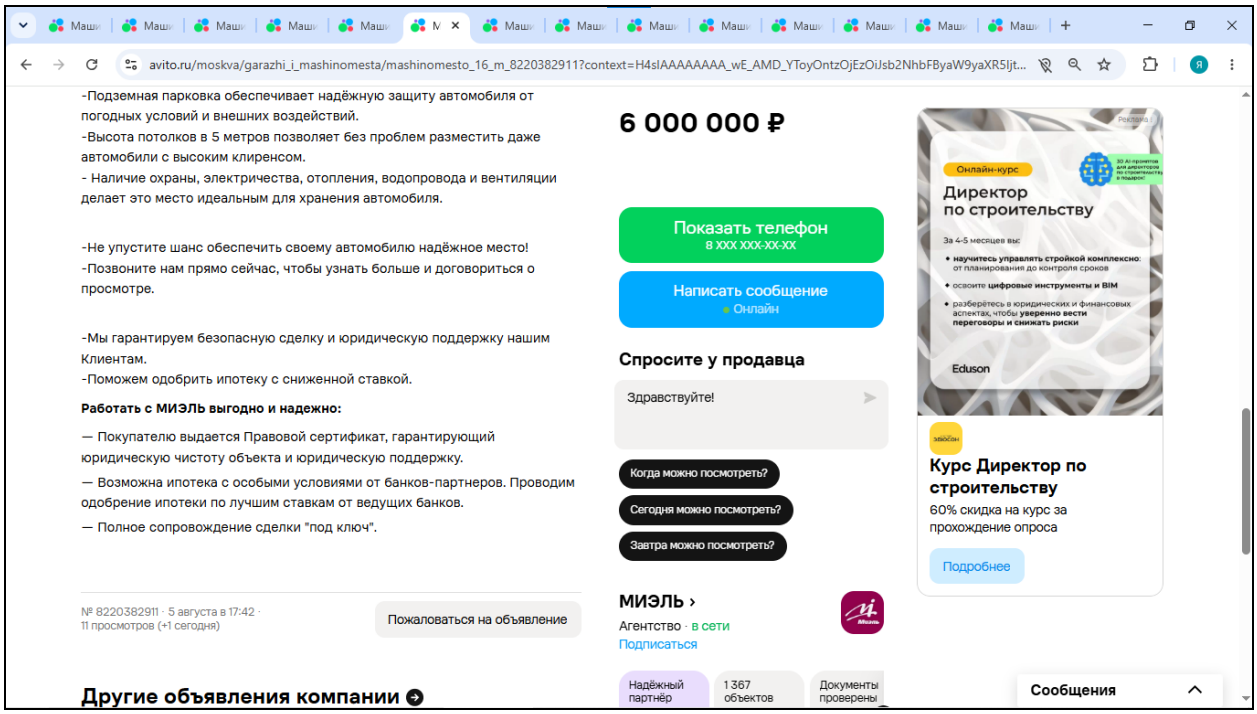


Источник:
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_8298634910?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №14


avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8220382911?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt...
Главная › ... › ... › Купить › Машиноместа › Подземный паркинг
Машиноместо, 16 м²
6 000 000 ₽
Добавить в избранное
Сравнить
Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
МИЭЛЬ ›
Агентство · в сети
Подписаться
Надёжный партнёр
1 367 объектов
Документы проверены
Альфа Банк
Эквайринг с кэшбэком до 10 000 ₽
Сообщения

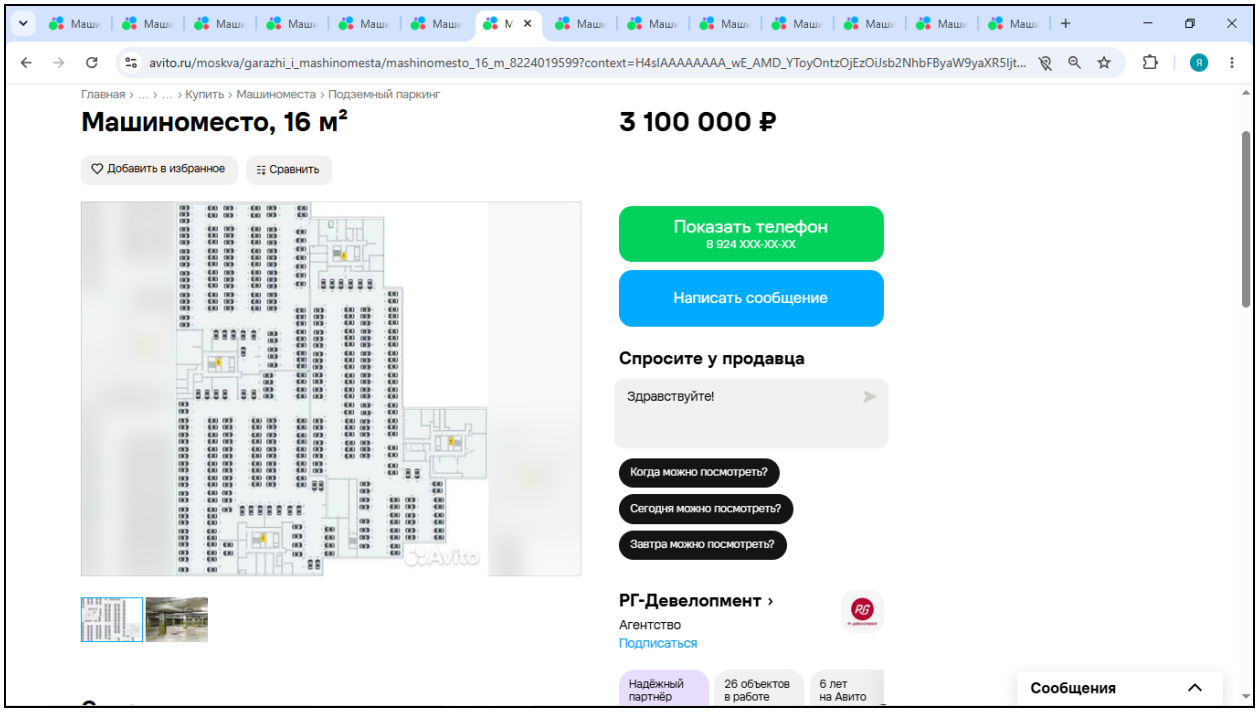

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8220382911?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt...
6 000 000 ₽
О гараже
Площадь: 16 м²
Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Расположение
Москва, ул. Архитектора Власова, 71к1
Калужская 6–10 мин.
Воронцовская 6–10 мин.
Новаторская 16–20 мин.
Показать карту
Описание
Код объекта: 2284816.
-Уникальное предложение для владельцев автомобилей в Москве! В продаже машиноместо площадью 15,8 кв. м на улице Архитектора Власова, 71к1.
-Это отличное решение для тех, кто ценит безопасность и комфорт.
-Подземная парковка обеспечивает надёжную защиту автомобиля от погодных условий и внешних воздействий.
Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
МИЭЛЬ ›
Агентство · в сети
Подписаться
Надёжный партнёр
1 367 объектов
Документы проверены
Подключить
Онлайн-курс
Директор по строительству
Eduson
Курс Директор по строительству
60% скидка на курс за
Сообщения

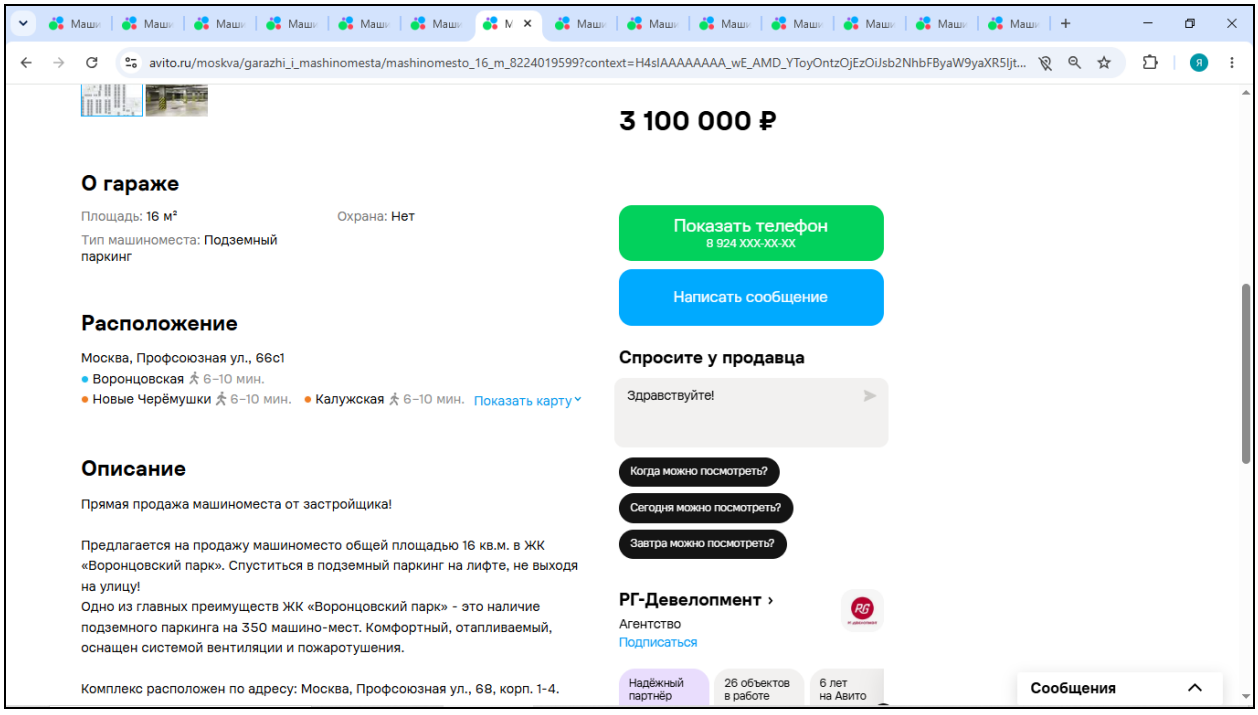


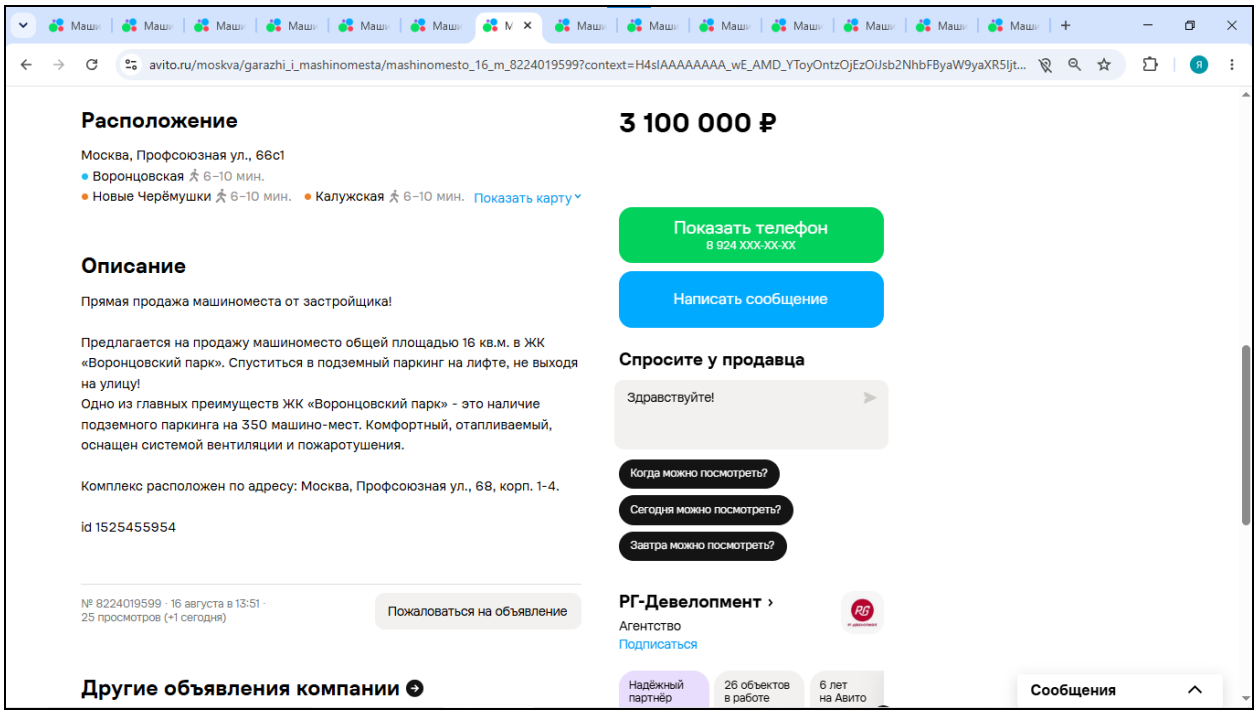
Источник:

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8220382911?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwSVd3aUlmNVhKb2FFWnZ0Ijt9IdIdIz8AAAA

Аналог №17

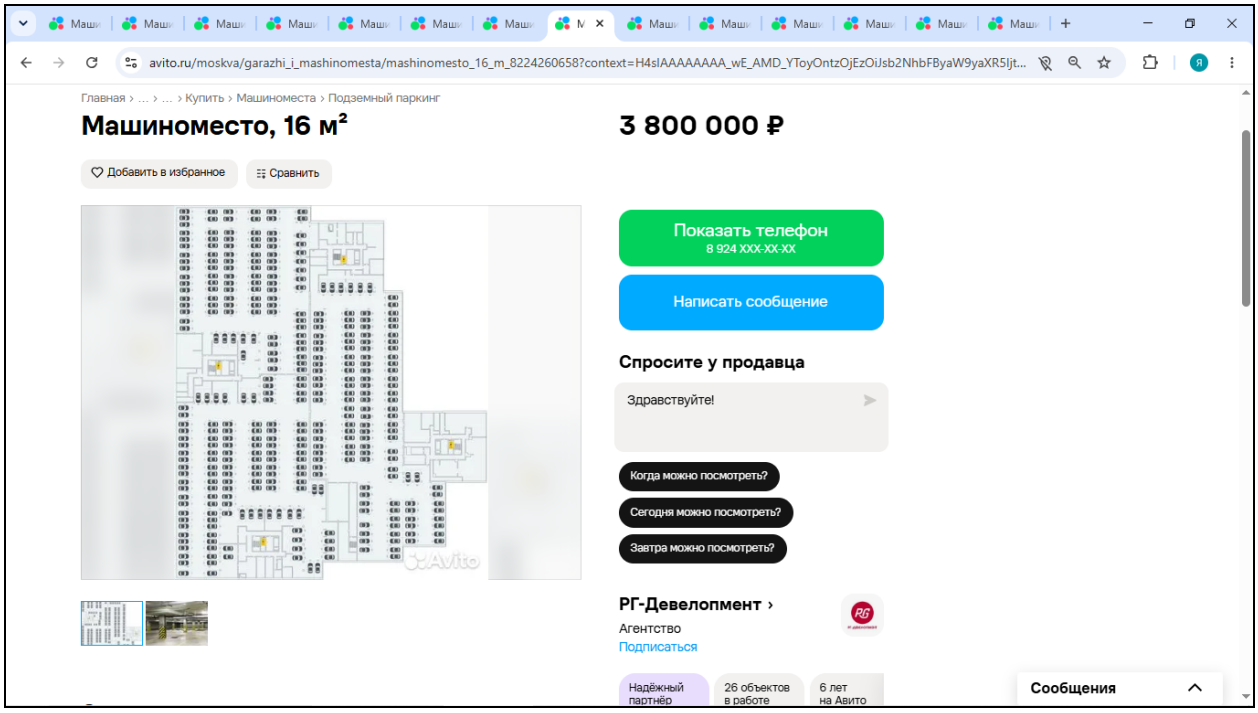

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8224019599?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt...
Главная › ... › ... › Купить › Машиноместа › Подземный паркинг
Машиноместо, 16 м²
3 100 000 ₽
Добавить в избранное
Сравнить
Показать телефон
8 924 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
РГ-Девелопмент ›
Агентство
Подписаться
Надёжный партнёр
26 объектов в работе
6 лет на Авито
Сообщения

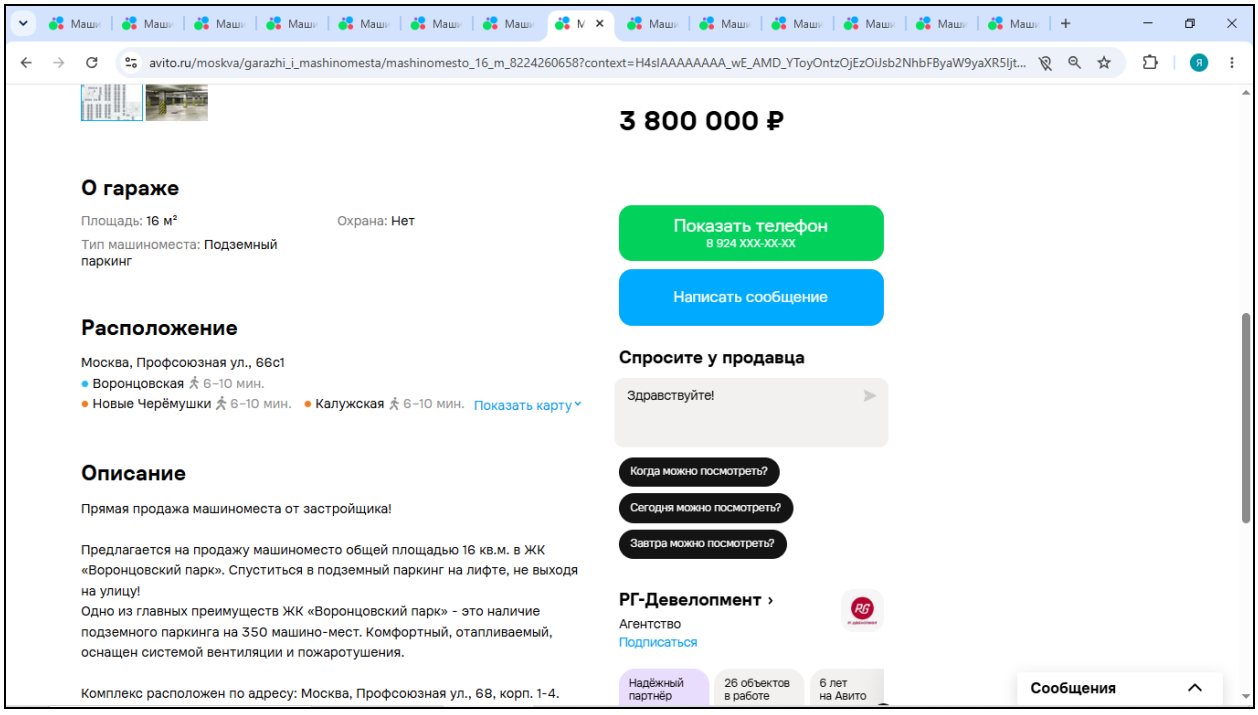

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8224019599?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt...
3 100 000 ₽
О гараже
Площадь: 16 м²
Охрана: Нет
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Показать телефон
8 924 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Расположение
Москва, Профсоюзная ул., 66с1
Воронцовская 6–10 мин.
Новые Черёмушки 6–10 мин.
Калужская 6–10 мин.
Показать карту
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Описание
Прямая продажа машиноместа от застройщика!
Предлагается на продажу машиноместо общей площадью 16 кв.м. в ЖК «Воронцовский парк». Спуститься в подземный паркинг на лифте, не выходя на улицу!
Одно из главных преимуществ ЖК «Воронцовский парк» - это наличие подземного паркинга на 350 машино-мест. Комфортный, отапливаемый, оснащен системой вентиляции и пожаротушения.
Комплекс расположен по адресу: Москва, Профсоюзная ул., 68, корп. 1-4.
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
РГ-Девелопмент ›
Агентство
Подписаться
Надёжный партнёр
26 объектов в работе
6 лет на Авито
Сообщения

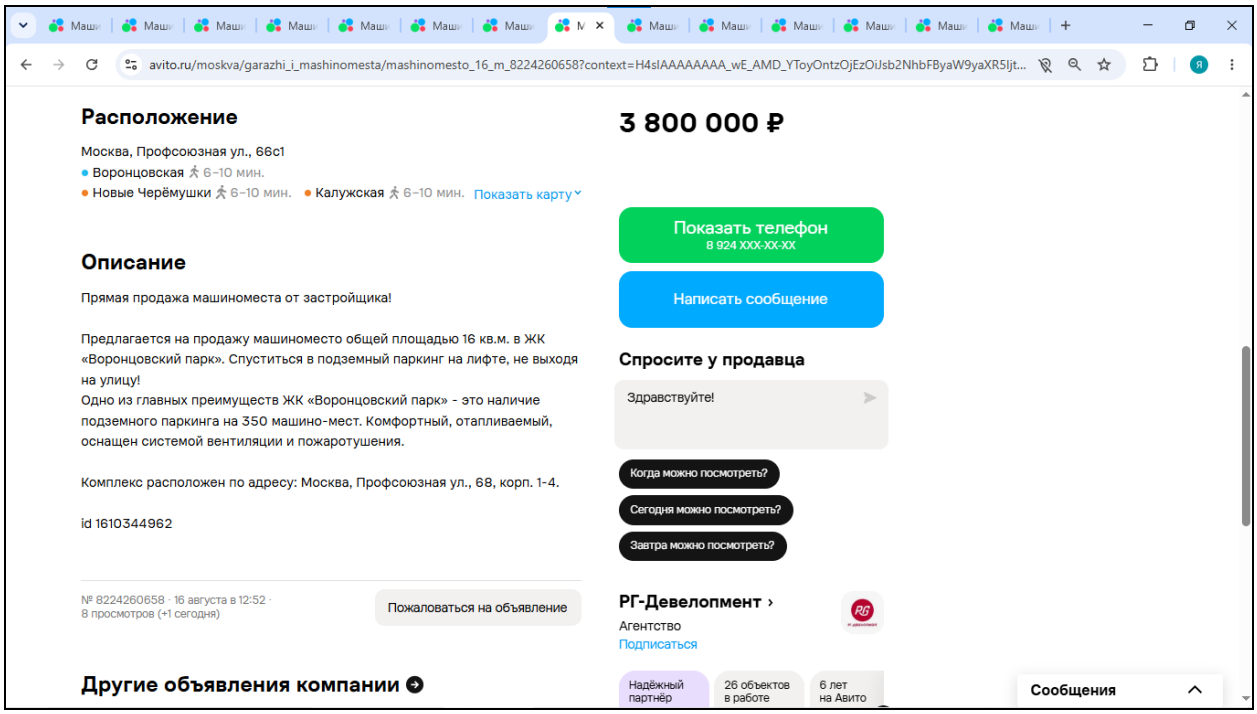


Источник:
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8224019599?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBVXJBNUFSb0Q5THdQOFJiIjt90tyN6z8AAAA

Аналог №19

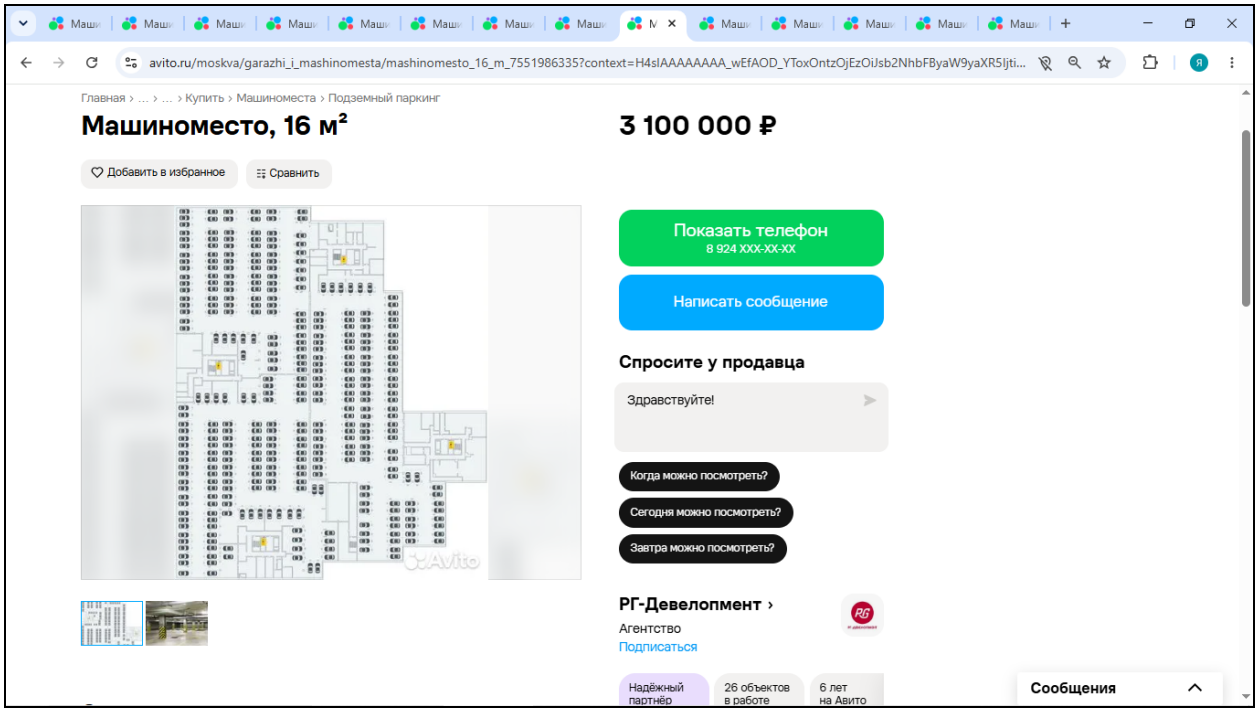

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8224260658?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt...
Главная › ... › ... › Купить › Машиноместа › Подземный паркинг
Машиноместо, 16 м²
3 800 000 ₽
Добавить в избранное
Сравнить
Показать телефон
8 924 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
РГ-Девелопмент ›
Агентство
Подписаться
Надёжный партнёр
26 объектов в работе
6 лет на Авито
Сообщения

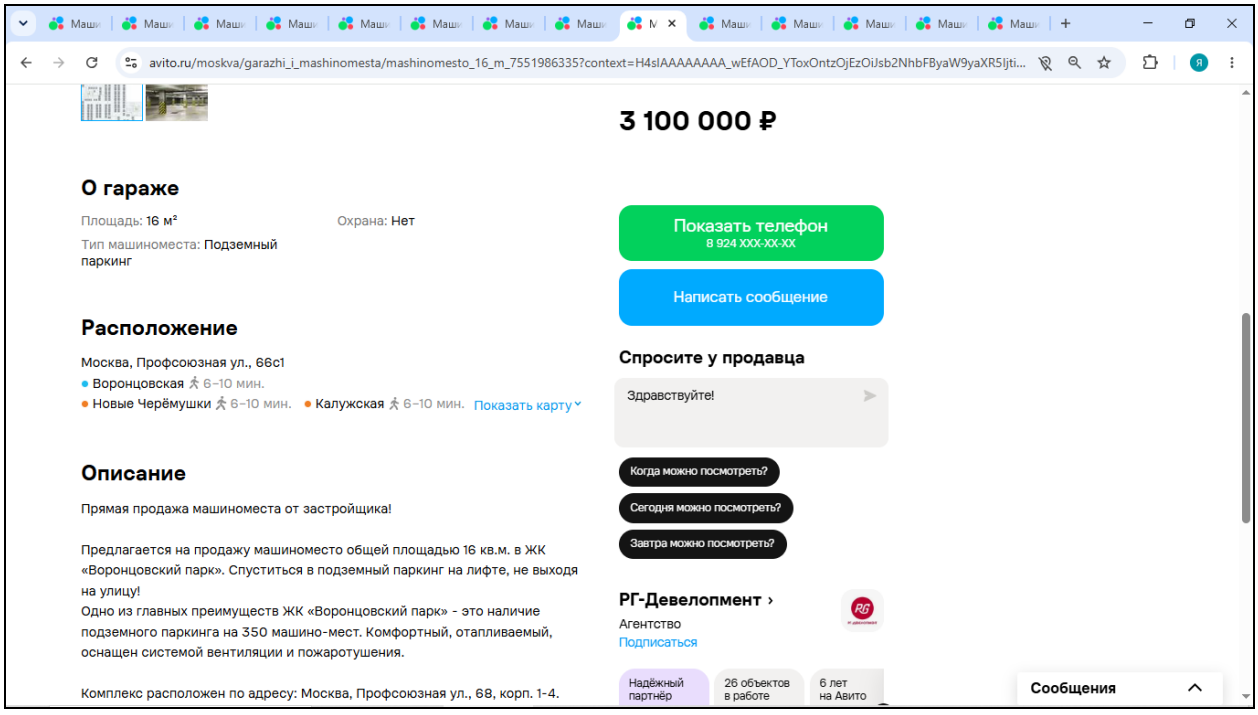

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8224260658?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt...
3 800 000 ₽
О гараже
Площадь: 16 м²
Охрана: Нет
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Показать телефон
8 924 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Расположение
Москва, Профсоюзная ул., 66с1
Воронцовская 6–10 мин.
Новые Черёмушки 6–10 мин.
Калужская 6–10 мин.
Показать карту
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Описание
Прямая продажа машиноместа от застройщика!
Предлагается на продажу машиноместо общей площадью 16 кв.м. в ЖК «Воронцовский парк». Спуститься в подземный паркинг на лифте, не выходя на улицу!
Одно из главных преимуществ ЖК «Воронцовский парк» - это наличие подземного паркинга на 350 машино-мест. Комфортный, отапливаемый, оснащен системой вентиляции и пожаротушения.
Комплекс расположен по адресу: Москва, Профсоюзная ул., 68, корп. 1-4.
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
РГ-Девелопмент ›
Агентство
Подписаться
Надёжный партнёр
26 объектов в работе
6 лет на Авито
Сообщения

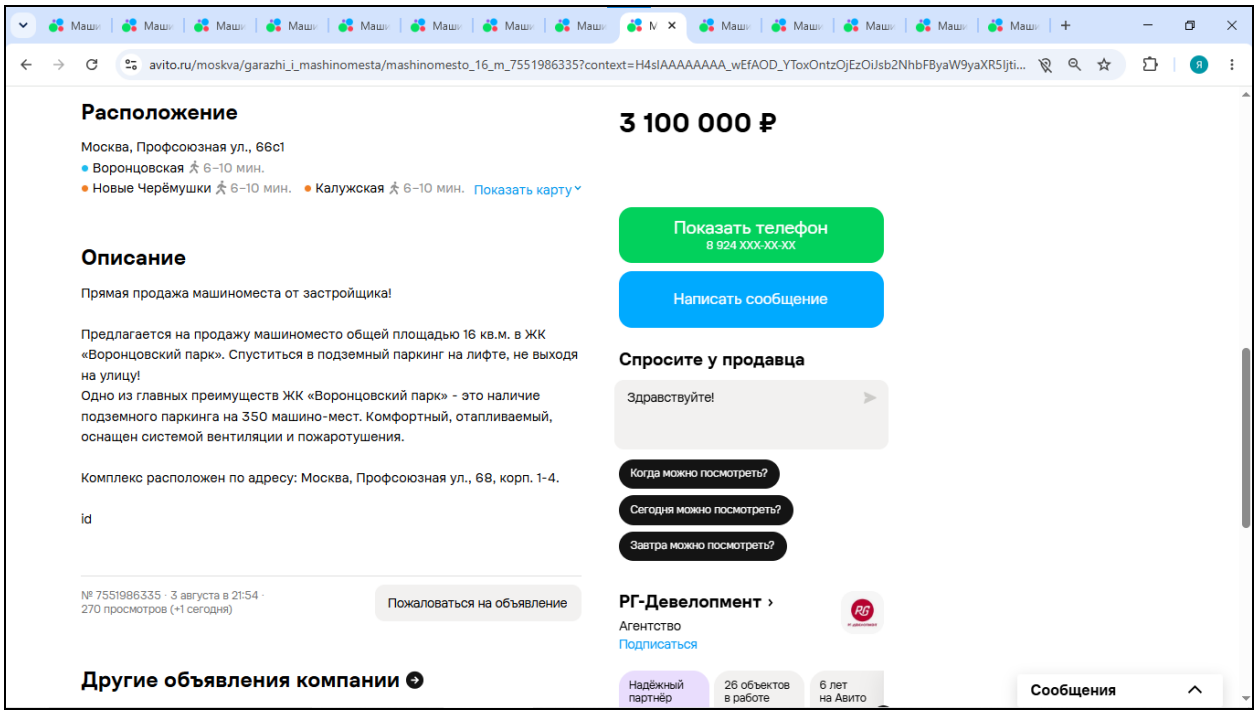


Источник:
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8224260658?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBVXJBNUFSb0Q5THdQOFJiIjt90tyN6z8AAAA

Аналог №21

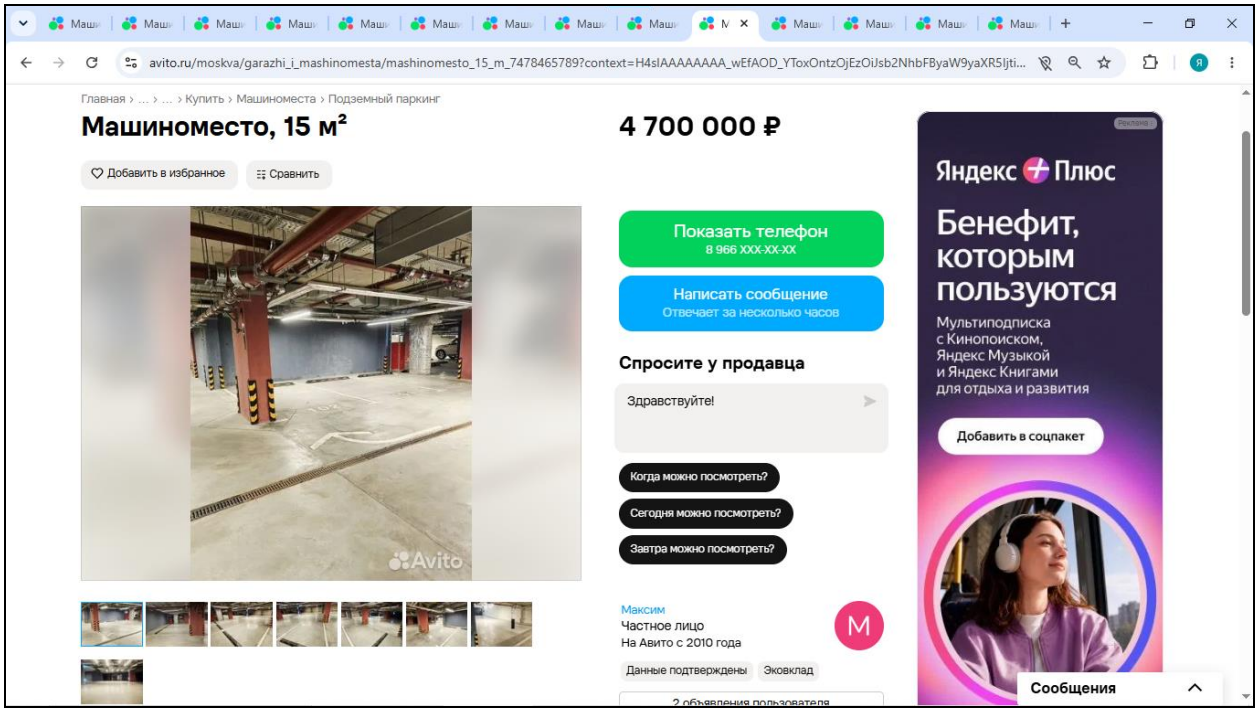

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_7551986335?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjU7fQ...
Главная › ... › ... › Купить › Машиноместа › Подземный паркинг
Машиноместо, 16 м²
3 100 000 ₽
Добавить в избранное
Сравнить
Показать телефон
8 924 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
РГ-Девелопмент ›
Агентство
Подписаться
Надёжный партнёр
26 объектов в работе
6 лет на Авито
Сообщения

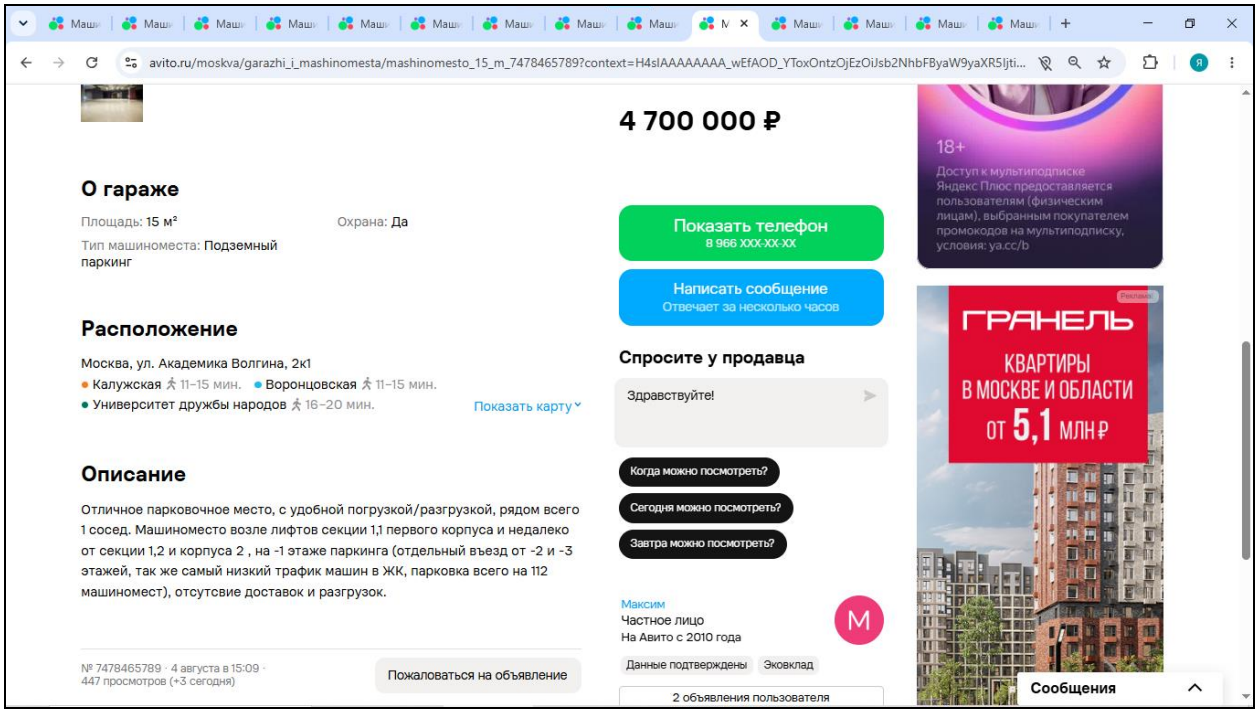

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_7551986335?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjU7fQ...
3 100 000 ₽
О гараже
Площадь: 16 м²
Охрана: Нет
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Показать телефон
8 924 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Расположение
Москва, Профсоюзная ул., 66с1
Воронцовская 6–10 мин.
Новые Черёмушки 6–10 мин.
Калужская 6–10 мин.
Показать карту
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Описание
Прямая продажа машиноместа от застройщика!
Предлагается на продажу машиноместо общей площадью 16 кв.м. в ЖК «Воронцовский парк». Спуститься в подземный паркинг на лифте, не выходя на улицу!
Одно из главных преимуществ ЖК «Воронцовский парк» - это наличие подземного паркинга на 350 машино-мест. Комфортный, отапливаемый, оснащен системой вентиляции и пожаротушения.
Комплекс расположен по адресу: Москва, Профсоюзная ул., 68, корп. 1-4.
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
РГ-Девелопмент ›
Агентство
Подписаться
Надёжный партнёр
26 объектов в работе
6 лет на Авито
Сообщения



Источник:
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_7551986335?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №22

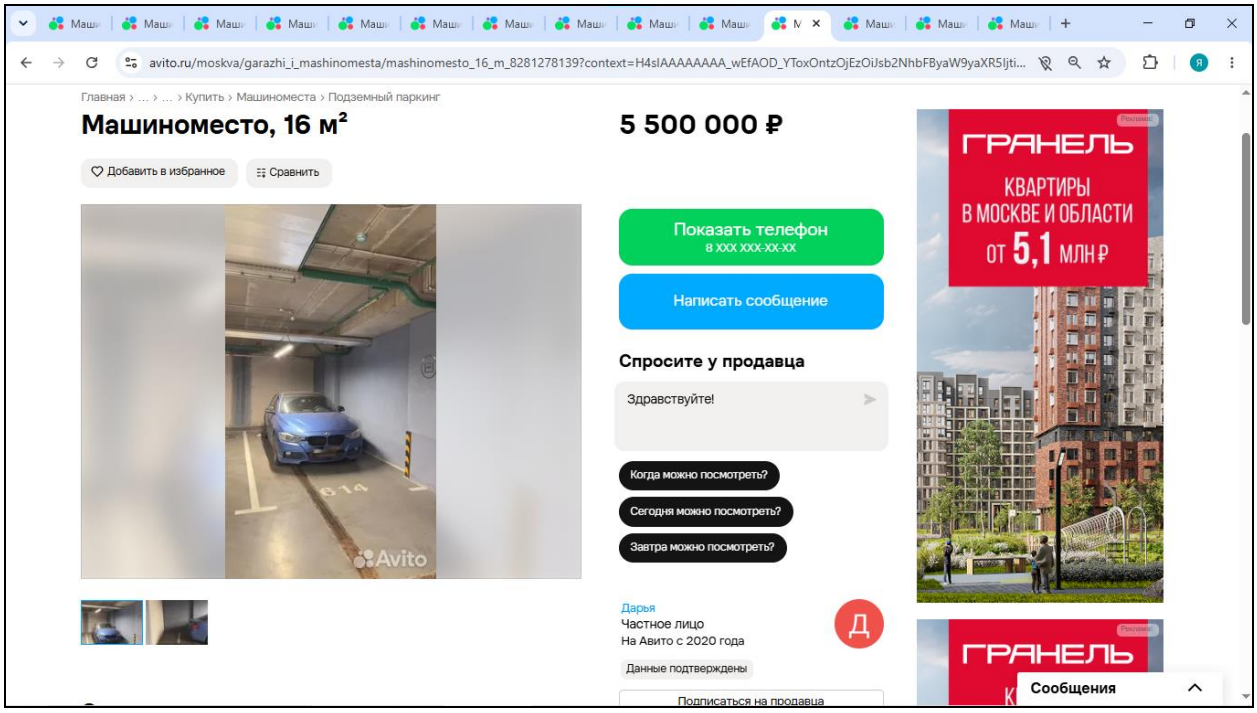


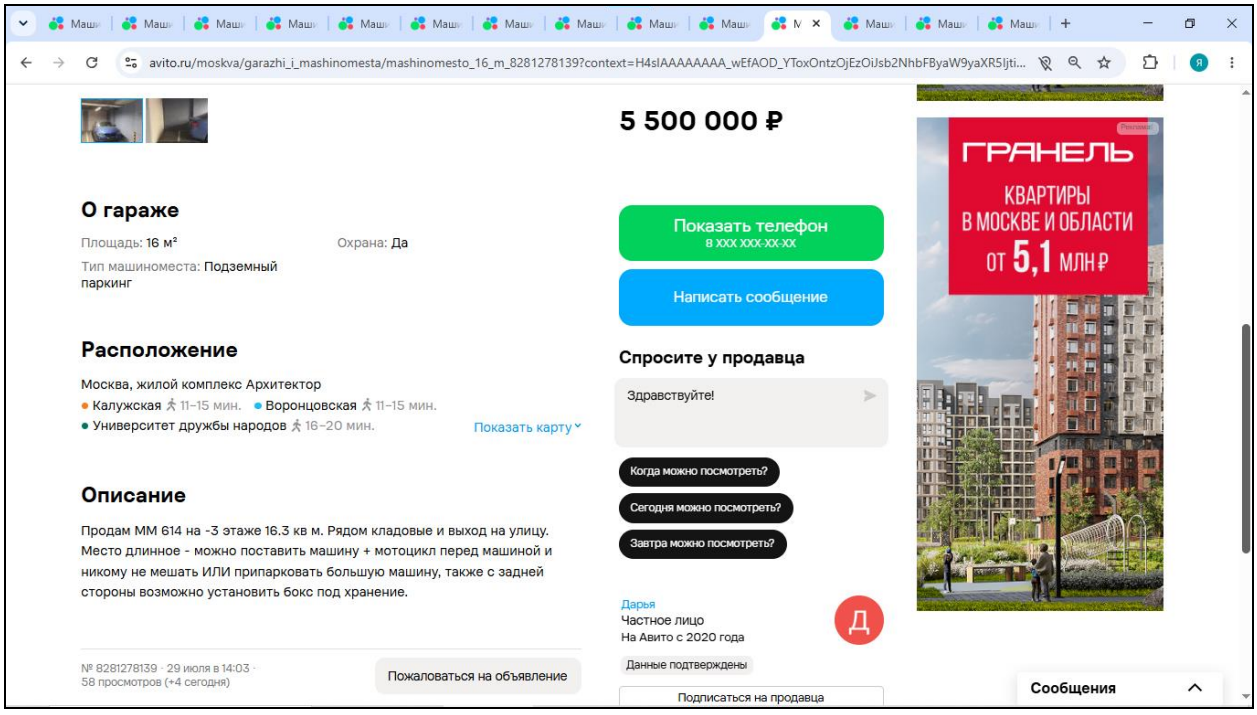


Источник:

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7478465789?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №27

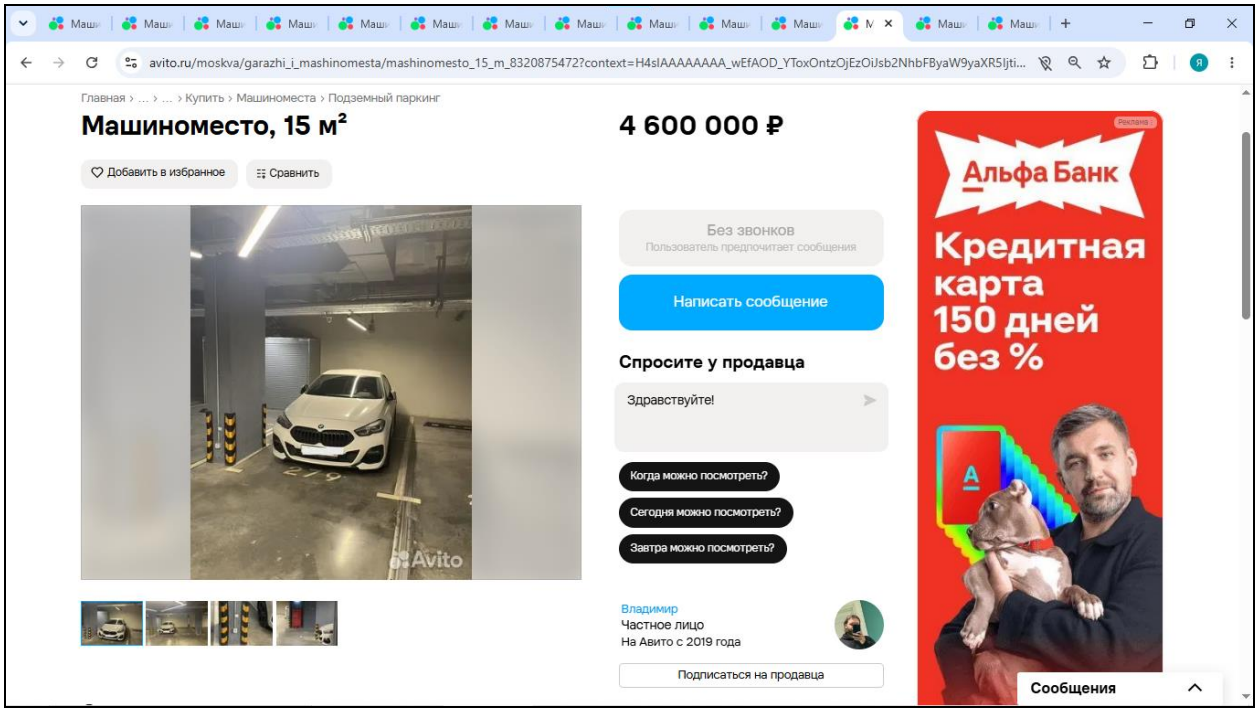


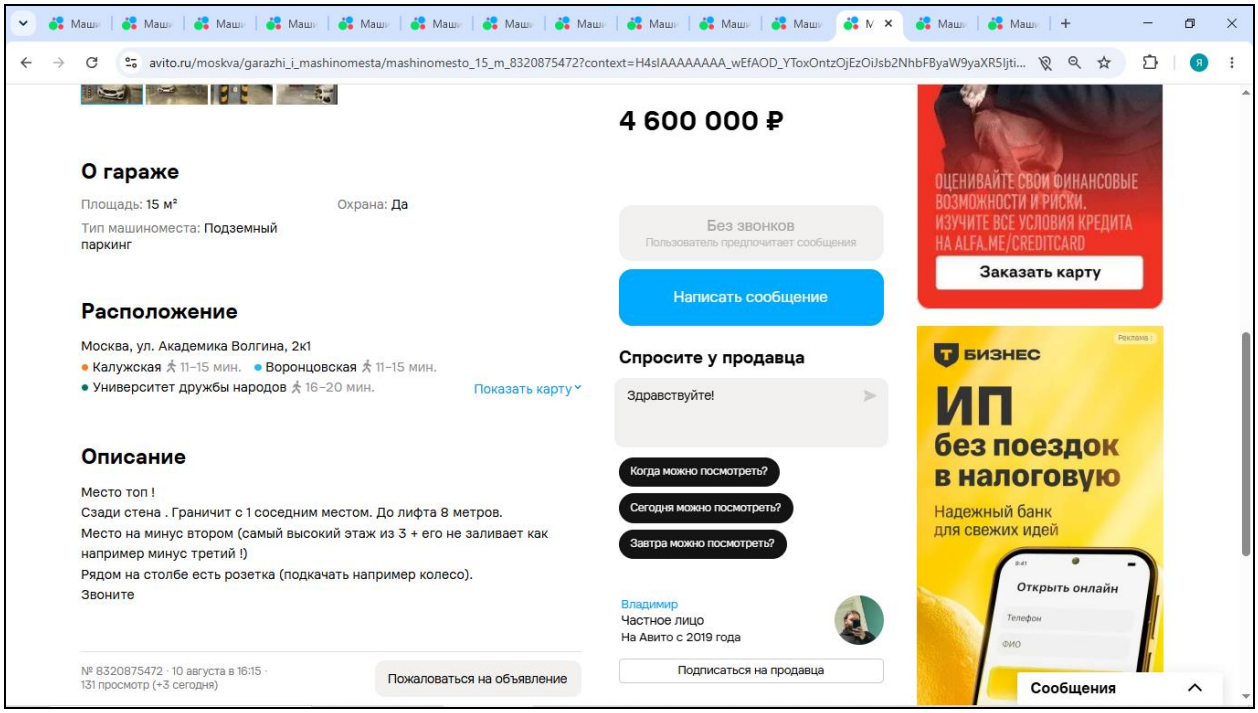


Источник:

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8281278139?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

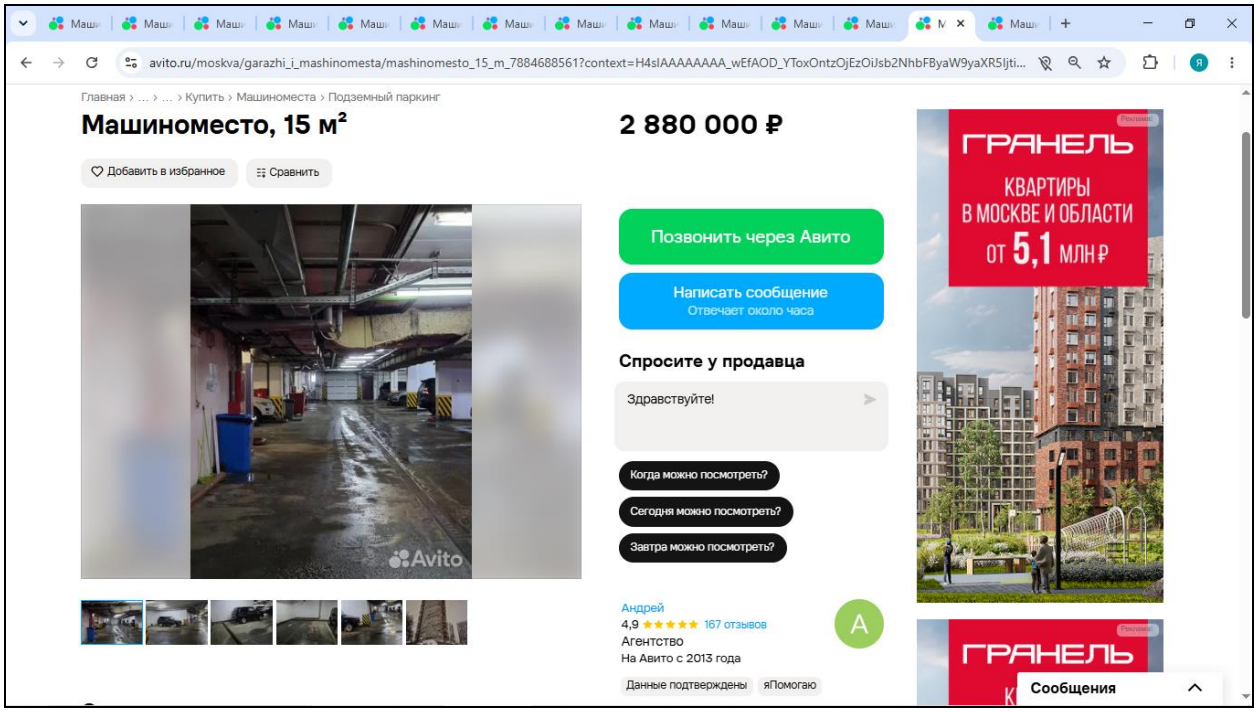
Аналог №28

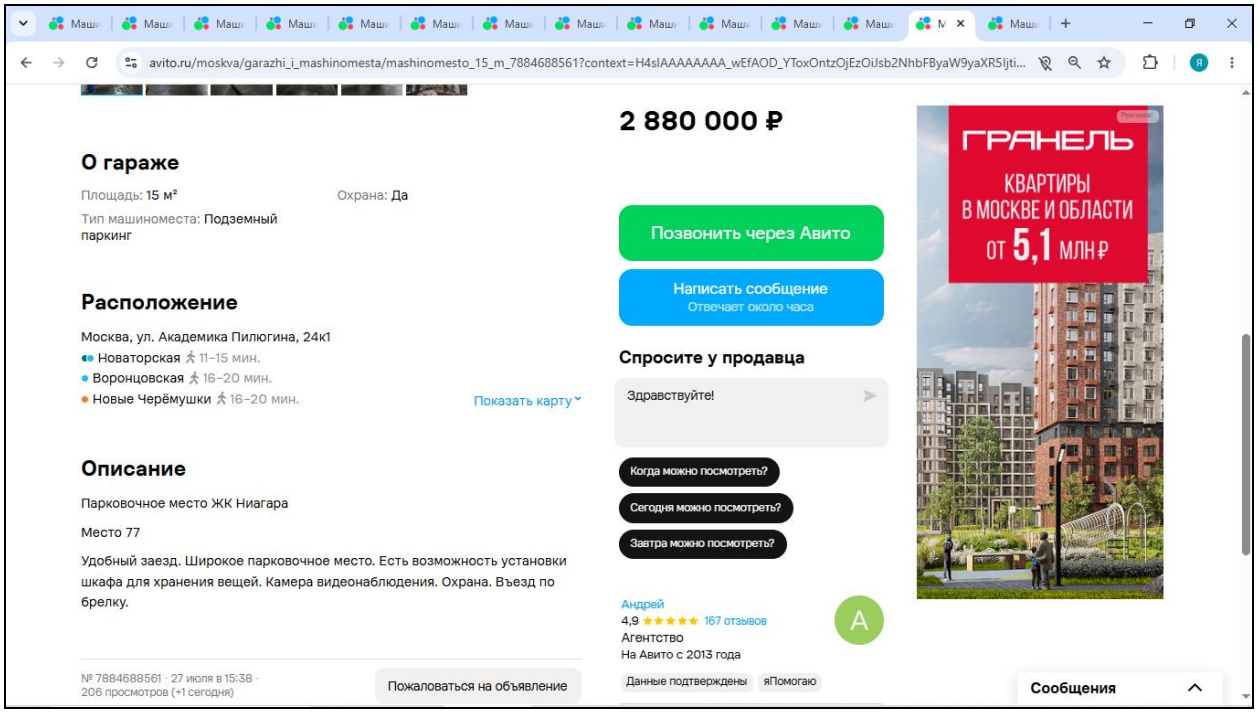




Источник:
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8320875472?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №30

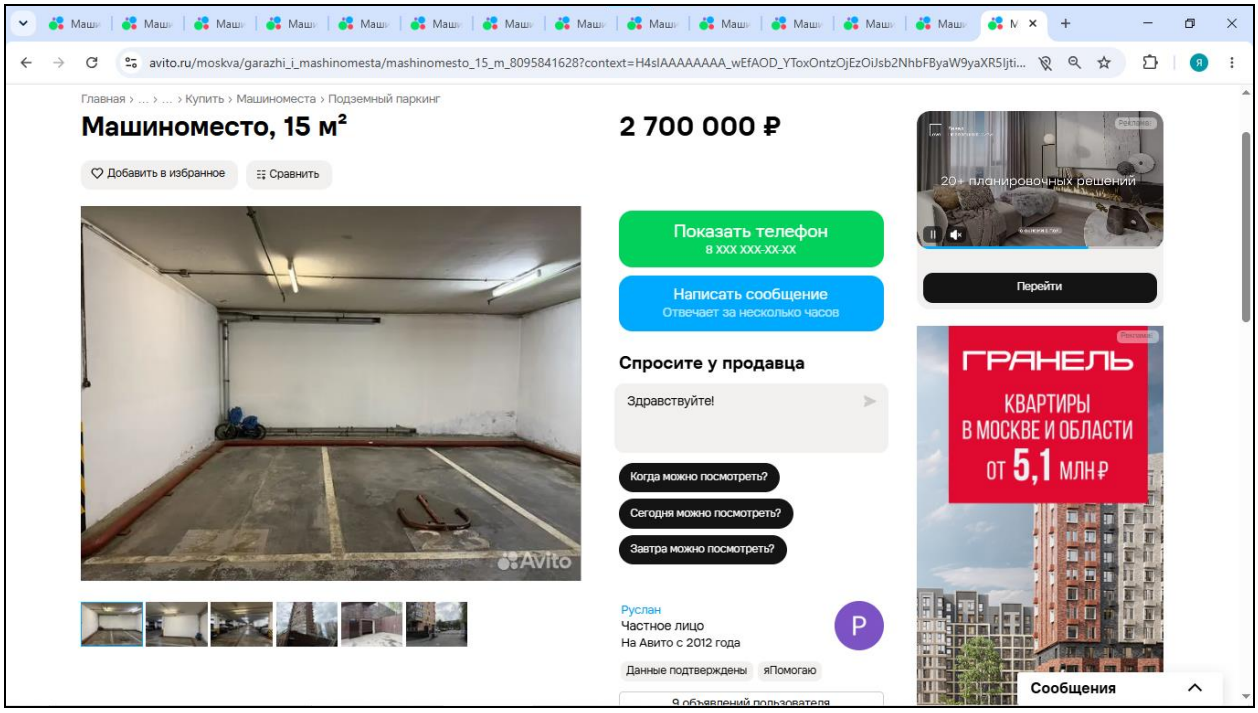


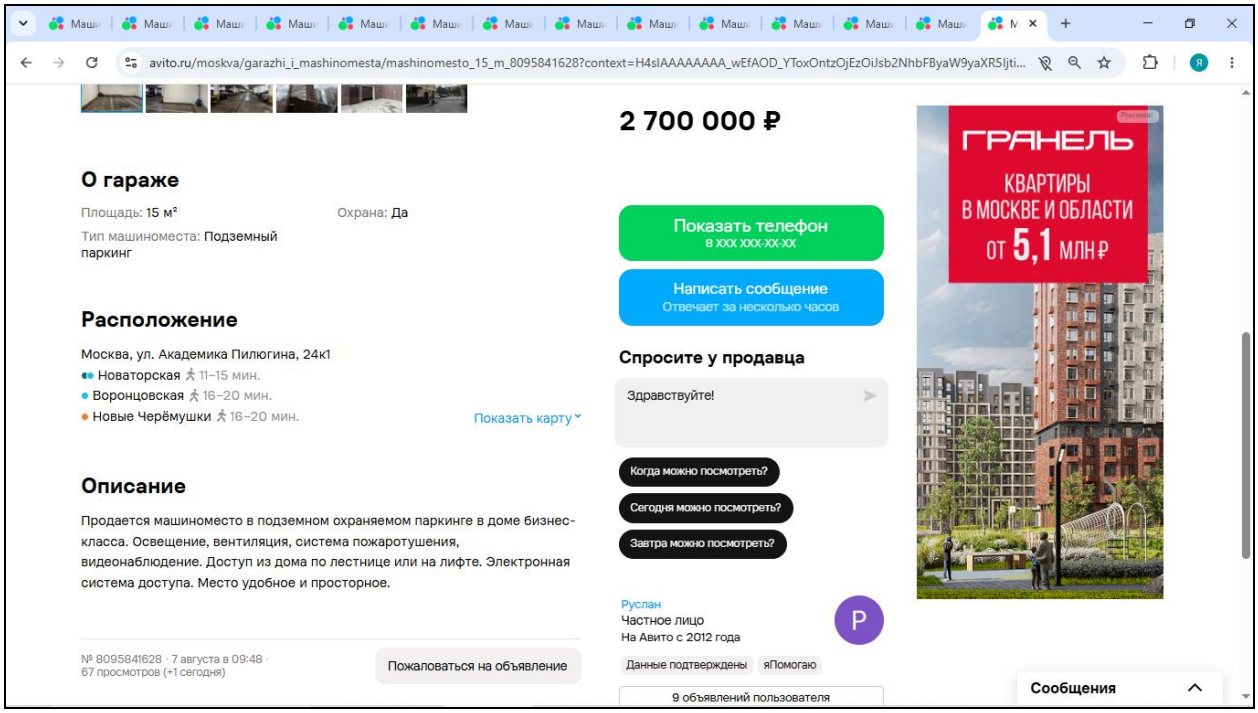


Источник:

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7884688561?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №31

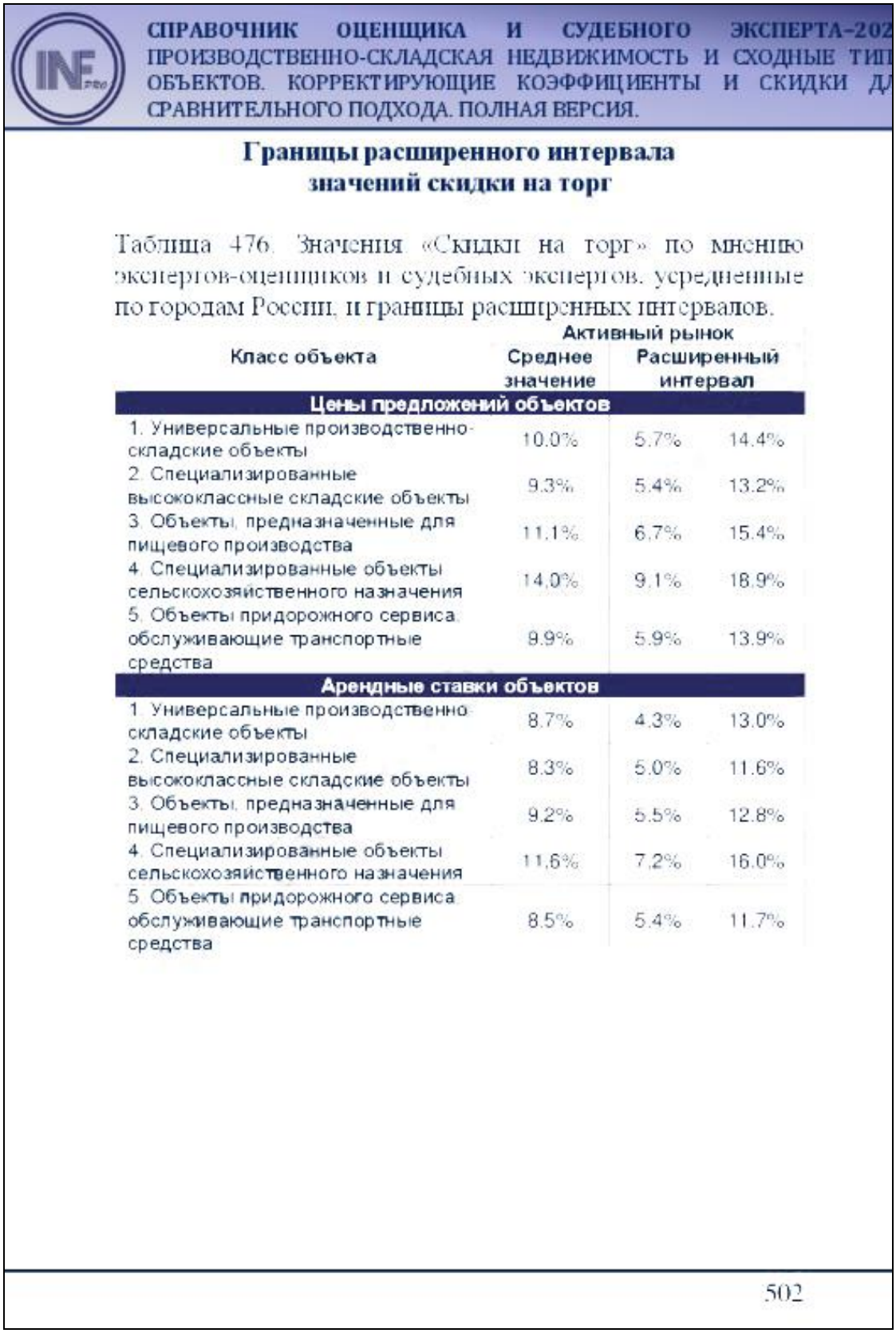




Источник:

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8095841628?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Иные данные, необходимые для проведения расчетов



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-202
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ Д
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 476. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10.0%	5.7%	14.4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9.3%	5.4%	13.2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11.1%	6.7%	15.4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14.0%	9.1%	18.9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9.9%	5.9%	13.9%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8.7%	4.3%	13.0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8.3%	5.0%	11.6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9.2%	5.5%	12.8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11.6%	7.2%	16.0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8.5%	5.4%	11.7%

502

«Справочник оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (стр.502, таб.476)

Документы Оценщика(-ов)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Рябинина Юлия Владимировна

ИНН 760414279114

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3438-24

ДАТА ВЫДАЧИ
17.04.2024

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

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.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 035927-3 от 15.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 15.03.2027

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО * ОГРН 1057746327700 * САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ * АРМО * МОСКВА *

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 2028 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2024 г., «Б», 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.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035927-3 « 15 » марта 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Рябининой Юлии Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2024 г. № 339

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » марта 2027 г.

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

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 - 4000680845 от 25.03.2026 г.

Предыдущий полис № ПОО - 4000442887 от 11.03.2026 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
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	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**
По страхованию финансовых рисков	**300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.).**	**120,00**

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. **01.04.2026 г.** до 24 ч. 00 мин. **31.03.2027** г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса	

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно: до 31.03.2026 г.		☐ 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 _____: оп 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, 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, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтверждённый экспертизой отчета об оценке, проведённой саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.
Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.
Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.
Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от ____, и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от 25.03.2026 г., являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/

Страхователь:	**Представитель АО «Зетта Страхование»:**
Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.	Директор агентства в г.Ярославле /Белевич К.А. Доверенность №35 от 26.01.2026 г. М.П.
_____/Рябинина Юлия Владимировна	

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

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ
№ ПОО - 4000650808 от 02.02.2026 г.
Предыдущий полис № ПОО - 4000419340 от 02.02.2025 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.63, оф.1**	
Фактический адрес:	**150035, г.Ярославль, ул.Большая Октябрьская, д.63, оф.1**	
Серия и номер свидетельства ОГРН:	Номер ОГРН: 1027600985059	ИНН: 760401001
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	ООО «УНИСОН»	
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;	

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с:
- 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:

- 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:	**10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,08%**
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 000 руб. 00 коп. (Восемь тысяч рублей 00 коп.)
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Не установлены
По одному страховому случаю:	10 000 000 руб.
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. **04.02.2026 г. до 24 ч. 00 мин. 03.02.2027** г.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно ☐ 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 выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтверждён решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

В настоящем документе прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
73 (Семьдесят три) страниц(-а/ы)

Директор
ООО «Унисон» /Ассонов В.Н./

