

ОТЧЕТ №25-0324-ОКЭФ-1-127/4

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений (машино-места в количестве 157 шт), расположенных по адресу: г. Москва, Героев Панфиловцев ул., д. 39

Заказчик: МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 31.03.2026

Дата составления отчета: 31.03.2026

Казань 2026г.

На основании Договора № 25-0324-ОКЭФ-1 (далее – Договор), специалистами ООО «Оценка и Консалтинг» была определена рыночная стоимость нежилых помещений (машино-места в количестве 157 шт), расположенных по адресу: г. Москва, Героев Панфиловцев ул., д. 39

Номер отчета: № 25-0324-ОКЭФ-1-127/4

Дата оценки: 31.03.2026

Дата осмотра: 31.03.2026

Основание для проведения оценки: ГПД №25-0324-ОКЭФ-1 от 19.07.2024, задание на оценку Задание №128 от 30.03.2026 года

Цель оценки: определение рыночной стоимости для установления цены договора для приобретения объектов оценки в целях реализации Программы реновации

Оценка проведена в соответствии с требованиями ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами ФСО I - ФСО VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО I - ФСО VI), Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а также в соответствии с правилами саморегулируемой организации, членом которой является оценщик

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная на дату оценки составляет*¹:

358 109 150

(Триста пятьдесят восемь миллионов сто девять тысяч сто пятьдесят) рублей

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места	Итоговая стоимость машино-места, руб.
1	77:08:0003006:12255	Подземный этаж № 0	1М	13,3	стандартное	2 280 950
2	77:08:0003006:12256	Подземный этаж № 0	2М	13,3	стандартное	2 280 950
3	77:08:0003006:12257	Подземный этаж № 0	3М	13,3	стандартное	2 280 950
4	77:08:0003006:12258	Подземный этаж № 0	4М	13,3	стандартное	2 280 950
5	77:08:0003006:12259	Подземный этаж № 0	5М	13,3	стандартное	2 280 950
6	77:08:0003006:12260	Подземный этаж № 0	6М	13,3	стандартное	2 280 950
7	77:08:0003006:12261	Подземный этаж № 0	7М	13,3	стандартное	2 280 950
8	77:08:0003006:12262	Подземный этаж № 0	8М	13,3	стандартное	2 280 950
9	77:08:0003006:12263	Подземный этаж № 0	9М	13,3	стандартное	2 280 950
10	77:08:0003006:12265	Подземный этаж № 0	10М	13,3	стандартное	2 280 950
11	77:08:0003006:12266	Подземный этаж № 0	11М	13,3	стандартное	2 280 950
12	77:08:0003006:12267	Подземный этаж № 0	12М	13,3	стандартное	2 280 950
13	77:08:0003006:12268	Подземный этаж № 0	13М	13,3	стандартное	2 280 950
14	77:08:0003006:12269	Подземный этаж № 0	14М	13,3	стандартное	2 280 950
15	77:08:0003006:12270	Подземный этаж № 0	15М	13,3	стандартное	2 280 950
16	77:08:0003006:12271	Подземный этаж № 0	16М	13,3	стандартное	2 280 950
17	77:08:0003006:12272	Подземный этаж № 0	17М	13,3	стандартное	2 280 950
18	77:08:0003006:12273	Подземный этаж № 0	18М	13,3	стандартное	2 280 950
19	77:08:0003006:12274	Подземный этаж № 0	19М	13,3	стандартное	2 280 950
20	77:08:0003006:12277	Подземный этаж № 0	20М	13,3	стандартное	2 280 950
21	77:08:0003006:12278	Подземный этаж № 0	21М	13,3	стандартное	2 280 950
22	77:08:0003006:12279	Подземный этаж № 0	22М	13,3	стандартное	2 280 950
23	77:08:0003006:12280	Подземный этаж № 0	23М	13,3	стандартное	2 280 950
24	77:08:0003006:12281	Подземный этаж № 0	24М	13,3	стандартное	2 280 950
25	77:08:0003006:12282	Подземный этаж № 0	25М	13,3	стандартное	2 280 950
26	77:08:0003006:12283	Подземный этаж № 0	26М	13,3	стандартное	2 280 950
27	77:08:0003006:12284	Подземный этаж № 0	27М	13,3	стандартное	2 280 950
28	77:08:0003006:12285	Подземный этаж № 0	28М	13,3	стандартное	2 280 950
29	77:08:0003006:12286	Подземный этаж № 0	29М	13,3	стандартное	2 280 950
30	77:08:0003006:12288	Подземный этаж № 0	30М	13,3	стандартное	2 280 950
31	77:08:0003006:12289	Подземный этаж № 0	31М	13,3	стандартное	2 280 950
32	77:08:0003006:12290	Подземный этаж № 0	32М	13,3	стандартное	2 280 950
33	77:08:0003006:12291	Подземный этаж № 0	33М	13,3	стандартное	2 280 950
34	77:08:0003006:12292	Подземный этаж № 0	34М	13,3	стандартное	2 280 950
35	77:08:0003006:12293	Подземный этаж № 0	35М	13,3	стандартное	2 280 950
36	77:08:0003006:12294	Подземный этаж № 0	36М	13,3	стандартное	2 280 950
37	77:08:0003006:12295	Подземный этаж № 0	37М	13,3	стандартное	2 280 950
38	77:08:0003006:12296	Подземный этаж № 0	38М	13,3	стандартное	2 280 950
39	77:08:0003006:12297	Подземный этаж № 0	39М	13,3	стандартное	2 280 950
40	77:08:0003006:12299	Подземный этаж № 0	40М	13,3	стандартное	2 280 950
41	77:08:0003006:12300	Подземный этаж № 0	41М	13,3	стандартное	2 280 950

¹ *Указанная итоговая стоимость определена с учетом всех налогов и сборов согласно действующему законодательству

[illegible]

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места	Итоговая стоимость машино-места, руб.
108	77:08:0003006:12373	Подземный этаж № 0	108М	13,3	стандартное	2 280 950
109	77:08:0003006:12374	Подземный этаж № 0	109М	13,3	стандартное	2 280 950
110	77:08:0003006:12376	Подземный этаж № 0	110М	13,3	стандартное	2 280 950
111	77:08:0003006:12377	Подземный этаж № 0	111М	13,3	стандартное	2 280 950
112	77:08:0003006:12378	Подземный этаж № 0	112М	13,3	стандартное	2 280 950
113	77:08:0003006:12379	Подземный этаж № 0	113М	13,3	стандартное	2 280 950
114	77:08:0003006:12380	Подземный этаж № 0	114М	13,3	стандартное	2 280 950
115	77:08:0003006:12381	Подземный этаж № 0	115М	13,3	стандартное	2 280 950
116	77:08:0003006:12382	Подземный этаж № 0	116М	13,3	стандартное	2 280 950
117	77:08:0003006:12383	Подземный этаж № 0	117М	13,3	стандартное	2 280 950
118	77:08:0003006:12384	Подземный этаж № 0	118М	13,3	стандартное	2 280 950
119	77:08:0003006:12385	Подземный этаж № 0	119М	13,3	стандартное	2 280 950
120	77:08:0003006:12388	Подземный этаж № 0	120М	13,3	стандартное	2 280 950
121	77:08:0003006:12389	Подземный этаж № 0	121М	13,3	стандартное	2 280 950
122	77:08:0003006:12390	Подземный этаж № 0	122М	13,3	стандартное	2 280 950
123	77:08:0003006:12391	Подземный этаж № 0	123М	13,3	стандартное	2 280 950
124	77:08:0003006:12392	Подземный этаж № 0	124М	13,3	стандартное	2 280 950
125	77:08:0003006:12393	Подземный этаж № 0	125М	13,3	стандартное	2 280 950
126	77:08:0003006:12394	Подземный этаж № 0	126М	13,3	стандартное	2 280 950
127	77:08:0003006:12395	Подземный этаж № 0	127М	13,3	стандартное	2 280 950
128	77:08:0003006:12396	Подземный этаж № 0	128М	13,3	стандартное	2 280 950
129	77:08:0003006:12397	Подземный этаж № 0	129М	13,3	стандартное	2 280 950
130	77:08:0003006:12399	Подземный этаж № 0	130М	13,3	стандартное	2 280 950
131	77:08:0003006:12400	Подземный этаж № 0	131М	13,3	стандартное	2 280 950
132	77:08:0003006:12401	Подземный этаж № 0	132М	13,3	стандартное	2 280 950
133	77:08:0003006:12402	Подземный этаж № 0	133М	13,3	стандартное	2 280 950
134	77:08:0003006:12403	Подземный этаж № 0	134М	13,3	стандартное	2 280 950
135	77:08:0003006:12404	Подземный этаж № 0	135М	13,3	стандартное	2 280 950
136	77:08:0003006:12405	Подземный этаж № 0	136М	13,3	стандартное	2 280 950
137	77:08:0003006:12406	Подземный этаж № 0	137М	13,3	стандартное	2 280 950
138	77:08:0003006:12407	Подземный этаж № 0	138М	13,3	стандартное	2 280 950
139	77:08:0003006:12408	Подземный этаж № 0	139М	13,3	стандартное	2 280 950
140	77:08:0003006:12410	Подземный этаж № 0	140М	13,3	стандартное	2 280 950
141	77:08:0003006:12411	Подземный этаж № 0	141М	13,3	стандартное	2 280 950
142	77:08:0003006:12412	Подземный этаж № 0	142М	13,3	стандартное	2 280 950
143	77:08:0003006:12413	Подземный этаж № 0	143М	13,3	стандартное	2 280 950
144	77:08:0003006:12414	Подземный этаж № 0	144М	13,3	стандартное	2 280 950
145	77:08:0003006:12415	Подземный этаж № 0	145М	13,3	стандартное	2 280 950
146	77:08:0003006:12416	Подземный этаж № 0	146М	13,3	стандартное	2 280 950
147	77:08:0003006:12417	Подземный этаж № 0	147М	13,3	стандартное	2 280 950
148	77:08:0003006:12418	Подземный этаж № 0	148М	13,3	стандартное	2 280 950
149	77:08:0003006:12419	Подземный этаж № 0	149М	13,3	стандартное	2 280 950
150	77:08:0003006:12421	Подземный этаж № 0	150М	13,3	стандартное	2 280 950
151	77:08:0003006:12422	Подземный этаж № 0	151М	13,3	стандартное	2 280 950
152	77:08:0003006:12423	Подземный этаж № 0	152М	13,3	стандартное	2 280 950
153	77:08:0003006:12424	Подземный этаж № 0	153М	13,3	стандартное	2 280 950
154	77:08:0003006:12425	Подземный этаж № 0	154М	13,3	стандартное	2 280 950
155	77:08:0003006:12426	Подземный этаж № 0	155М	13,3	стандартное	2 280 950
156	77:08:0003006:12427	Подземный этаж № 0	156М	13,3	стандартное	2 280 950
157	77:08:0003006:12428	Подземный этаж № 0	157М	13,3	стандартное	2 280 950
Итого				2088,1		358 109 150

Оценщик:



Н.Е. Вагизова

Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»:



Е.В. Евсеев

Содержание

Содержание	- 5 -
1 Основные факты и выводы.....	- 6 -
2 Основная информация из Задания на оценку	- 6 -
3 Сведения об оценщике и исполнителе.....	- 13 -
4 Допущения и ограничения оценки.....	- 14 -
4.1 Ограничения и пределы применения полученного результата	- 14 -
4.2 Специальные допущения.....	- 14 -
4.3 Существенные допущения, не являющиеся специальными	- 14 -
4.4 Прочие допущения.....	- 15 -
4.5 Ограничения оценки	- 17 -
5 Термины и определения, использованные в Отчете.....	- 17 -
6 Перечень использованных при проведении оценки данных	- 18 -
6.1 Стандарты оценки и методические рекомендации	- 18 -
6.2 Источники рыночной информации	- 18 -
6.3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	- 19 -
7 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	- 20 -
7.1 Описание объекта оценки.....	- 20 -
7.2 Имущественные права и обременения	- 34 -
7.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ)	- 34 -
8 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 36 -
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию по итогам III квартала 2025 г.	- 36 -
8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь-сентябрь 2025 г.-	- 37 -
8.3 Обзор рынка гаражей, машино-мест и боксов г. Москвы. 3 квартал 2025 года...	- 39 -
8.4 Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 50 -
8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	- 52 -
9 Описание процесса оценки объекта оценки	- 52 -
9.1 Основные этапы процесса оценки.....	- 52 -
9.2 Выбор подходов к оценке.....	- 52 -
10 Расчет стоимости помещений сравнительным подходом	- 55 -
10.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 55 -
10.2 Выбор объектов-аналогов.....	- 56 -
10.3 Выбор единицы и элементов сравнения	- 61 -
10.4 Обоснование и расчет корректировок	- 61 -
10.5 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода - 71 -	
11 Согласование результатов оценки	- 71 -
12 Приложения	- 71 -
12.1 Аналоги по продаже помещений	- 72 -
12.2 Копии документов Заказчика	- 72 -
12.3 Копии документов Оценщика	- 77 -

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилые помещения (машино-места в количестве 157 шт), расположенные по адресу: г. Москва, Героев Панфиловцев ул., д. 39
Дата оценки	31.03.2026
Дата осмотра	31.03.2026
Дата составления отчета:	31.03.2026
Порядковый номер отчета:	№ 25-0324-ОКЭФ-1-127/4
Цель оценки	определение рыночной стоимости объектов оценки для установления цены договора для приобретения объектов оценки в целях реализации Программы реновации.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для приобретения объектов оценки в целях реализации Программы реновации. совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	
Реквизиты Договора на оценку	25-0324-ОКЭФ-1 от 19.07.2024
Задание на оценку	№128 от 30.03.2026 года
Заказчик оценки	Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации Месторасположение – 109012, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Ильинка, д. 13 ОГРН 1177700018319 от 11.10.2017

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил один подход – сравнительный, доходный и затратный подходы не применялись.

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов, руб.

Наименование	Результат по подходу, руб.
Сравнительный подход, руб.	358 109 150
Вес подхода	100%
Доходный подход, руб.	не применялся
Вес подхода	0%
Затратный подход, руб.	не применялся
Вес подхода	0%
Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)	358 109 150

Таблица 2. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места	Итоговая стоимость машино-места, руб.
1	77:08:0003006:12255	Подземный этаж № 0	1М	13,3	стандартное	2 280 950
2	77:08:0003006:12256	Подземный этаж № 0	2М	13,3	стандартное	2 280 950
3	77:08:0003006:12257	Подземный этаж № 0	3М	13,3	стандартное	2 280 950
4	77:08:0003006:12258	Подземный этаж № 0	4М	13,3	стандартное	2 280 950
5	77:08:0003006:12259	Подземный этаж № 0	5М	13,3	стандартное	2 280 950
6	77:08:0003006:12260	Подземный этаж № 0	6М	13,3	стандартное	2 280 950
7	77:08:0003006:12261	Подземный этаж № 0	7М	13,3	стандартное	2 280 950
8	77:08:0003006:12262	Подземный этаж № 0	8М	13,3	стандартное	2 280 950
9	77:08:0003006:12263	Подземный этаж № 0	9М	13,3	стандартное	2 280 950
10	77:08:0003006:12265	Подземный этаж № 0	10М	13,3	стандартное	2 280 950
11	77:08:0003006:12266	Подземный этаж № 0	11М	13,3	стандартное	2 280 950
12	77:08:0003006:12267	Подземный этаж № 0	12М	13,3	стандартное	2 280 950
13	77:08:0003006:12268	Подземный этаж № 0	13М	13,3	стандартное	2 280 950

[illegible]

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино- места	Пло- щадь, кв.м	Тип машино- места	Итоговая стои- мость машино- места, руб.
138	77:08:0003006:12407	Подземный этаж № 0	138М	13,3	стандартное	2 280 950
139	77:08:0003006:12408	Подземный этаж № 0	139М	13,3	стандартное	2 280 950
140	77:08:0003006:12410	Подземный этаж № 0	140М	13,3	стандартное	2 280 950
141	77:08:0003006:12411	Подземный этаж № 0	141М	13,3	стандартное	2 280 950
142	77:08:0003006:12412	Подземный этаж № 0	142М	13,3	стандартное	2 280 950
143	77:08:0003006:12413	Подземный этаж № 0	143М	13,3	стандартное	2 280 950
144	77:08:0003006:12414	Подземный этаж № 0	144М	13,3	стандартное	2 280 950
145	77:08:0003006:12415	Подземный этаж № 0	145М	13,3	стандартное	2 280 950
146	77:08:0003006:12416	Подземный этаж № 0	146М	13,3	стандартное	2 280 950
147	77:08:0003006:12417	Подземный этаж № 0	147М	13,3	стандартное	2 280 950
148	77:08:0003006:12418	Подземный этаж № 0	148М	13,3	стандартное	2 280 950
149	77:08:0003006:12419	Подземный этаж № 0	149М	13,3	стандартное	2 280 950
150	77:08:0003006:12421	Подземный этаж № 0	150М	13,3	стандартное	2 280 950
151	77:08:0003006:12422	Подземный этаж № 0	151М	13,3	стандартное	2 280 950
152	77:08:0003006:12423	Подземный этаж № 0	152М	13,3	стандартное	2 280 950
153	77:08:0003006:12424	Подземный этаж № 0	153М	13,3	стандартное	2 280 950
154	77:08:0003006:12425	Подземный этаж № 0	154М	13,3	стандартное	2 280 950
155	77:08:0003006:12426	Подземный этаж № 0	155М	13,3	стандартное	2 280 950
156	77:08:0003006:12427	Подземный этаж № 0	156М	13,3	стандартное	2 280 950
157	77:08:0003006:12428	Подземный этаж № 0	157М	13,3	стандартное	2 280 950
	Итого			2088,1		358 109 150

2 Основная информация из Задания на оценку

Объект(ы) оценки, включая права на объект оценки:		Нежилые помещения (машино-места в количестве 157 шт), расположенные по адресу: г. Москва, Героев Панфиловцев ул., д. 39			
Состав объекта оценки:		совпадает с объектами оценки			
№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места
1	77:08:0003006:12255	Подземный этаж № 0	1М	13,3	стандартное
2	77:08:0003006:12256	Подземный этаж № 0	2М	13,3	стандартное
3	77:08:0003006:12257	Подземный этаж № 0	3М	13,3	стандартное
4	77:08:0003006:12258	Подземный этаж № 0	4М	13,3	стандартное
5	77:08:0003006:12259	Подземный этаж № 0	5М	13,3	стандартное
6	77:08:0003006:12260	Подземный этаж № 0	6М	13,3	стандартное
7	77:08:0003006:12261	Подземный этаж № 0	7М	13,3	стандартное
8	77:08:0003006:12262	Подземный этаж № 0	8М	13,3	стандартное
9	77:08:0003006:12263	Подземный этаж № 0	9М	13,3	стандартное
10	77:08:0003006:12265	Подземный этаж № 0	10М	13,3	стандартное
11	77:08:0003006:12266	Подземный этаж № 0	11М	13,3	стандартное
12	77:08:0003006:12267	Подземный этаж № 0	12М	13,3	стандартное
13	77:08:0003006:12268	Подземный этаж № 0	13М	13,3	стандартное
14	77:08:0003006:12269	Подземный этаж № 0	14М	13,3	стандартное
15	77:08:0003006:12270	Подземный этаж № 0	15М	13,3	стандартное
16	77:08:0003006:12271	Подземный этаж № 0	16М	13,3	стандартное
17	77:08:0003006:12272	Подземный этаж № 0	17М	13,3	стандартное
18	77:08:0003006:12273	Подземный этаж № 0	18М	13,3	стандартное
19	77:08:0003006:12274	Подземный этаж № 0	19М	13,3	стандартное
20	77:08:0003006:12277	Подземный этаж № 0	20М	13,3	стандартное
21	77:08:0003006:12278	Подземный этаж № 0	21М	13,3	стандартное
22	77:08:0003006:12279	Подземный этаж № 0	22М	13,3	стандартное
23	77:08:0003006:12280	Подземный этаж № 0	23М	13,3	стандартное
24	77:08:0003006:12281	Подземный этаж № 0	24М	13,3	стандартное
25	77:08:0003006:12282	Подземный этаж № 0	25М	13,3	стандартное
26	77:08:0003006:12283	Подземный этаж № 0	26М	13,3	стандартное
27	77:08:0003006:12284	Подземный этаж № 0	27М	13,3	стандартное
28	77:08:0003006:12285	Подземный этаж № 0	28М	13,3	стандартное
29	77:08:0003006:12286	Подземный этаж № 0	29М	13,3	стандартное
30	77:08:0003006:12288	Подземный этаж № 0	30М	13,3	стандартное
31	77:08:0003006:12289	Подземный этаж № 0	31М	13,3	стандартное
32	77:08:0003006:12290	Подземный этаж № 0	32М	13,3	стандартное
33	77:08:0003006:12291	Подземный этаж № 0	33М	13,3	стандартное
34	77:08:0003006:12292	Подземный этаж № 0	34М	13,3	стандартное
35	77:08:0003006:12293	Подземный этаж № 0	35М	13,3	стандартное
36	77:08:0003006:12294	Подземный этаж № 0	36М	13,3	стандартное
37	77:08:0003006:12295	Подземный этаж № 0	37М	13,3	стандартное
38	77:08:0003006:12296	Подземный этаж № 0	38М	13,3	стандартное
39	77:08:0003006:12297	Подземный этаж № 0	39М	13,3	стандартное
40	77:08:0003006:12299	Подземный этаж № 0	40М	13,3	стандартное
41	77:08:0003006:12300	Подземный этаж № 0	41М	13,3	стандартное
42	77:08:0003006:12301	Подземный этаж № 0	42М	13,3	стандартное
43	77:08:0003006:12302	Подземный этаж № 0	43М	13,3	стандартное
44	77:08:0003006:12303	Подземный этаж № 0	44М	13,3	стандартное
45	77:08:0003006:12304	Подземный этаж № 0	45М	13,3	стандартное
46	77:08:0003006:12305	Подземный этаж № 0	46М	13,3	стандартное
47	77:08:0003006:12306	Подземный этаж № 0	47М	13,3	стандартное
48	77:08:0003006:12307	Подземный этаж № 0	48М	13,3	стандартное
49	77:08:0003006:12308	Подземный этаж № 0	49М	13,3	стандартное
50	77:08:0003006:12310	Подземный этаж № 0	50М	13,3	стандартное
51	77:08:0003006:12311	Подземный этаж № 0	51М	13,3	стандартное
52	77:08:0003006:12312	Подземный этаж № 0	52М	13,3	стандартное
53	77:08:0003006:12313	Подземный этаж № 0	53М	13,3	стандартное
54	77:08:0003006:12314	Подземный этаж № 0	54М	13,3	стандартное
55	77:08:0003006:12315	Подземный этаж № 0	55М	13,3	стандартное
56	77:08:0003006:12316	Подземный этаж № 0	56М	13,3	стандартное
57	77:08:0003006:12317	Подземный этаж № 0	57М	13,3	стандартное
58	77:08:0003006:12318	Подземный этаж № 0	58М	13,3	стандартное
59	77:08:0003006:12319	Подземный этаж № 0	59М	13,3	стандартное
60	77:08:0003006:12321	Подземный этаж № 0	60М	13,3	стандартное
61	77:08:0003006:12322	Подземный этаж № 0	61М	13,3	стандартное

[illegible]

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места
128	77:08:0003006:12396	Подземный этаж № 0	128М	13,3	стандартное
129	77:08:0003006:12397	Подземный этаж № 0	129М	13,3	стандартное
130	77:08:0003006:12399	Подземный этаж № 0	130М	13,3	стандартное
131	77:08:0003006:12400	Подземный этаж № 0	131М	13,3	стандартное
132	77:08:0003006:12401	Подземный этаж № 0	132М	13,3	стандартное
133	77:08:0003006:12402	Подземный этаж № 0	133М	13,3	стандартное
134	77:08:0003006:12403	Подземный этаж № 0	134М	13,3	стандартное
135	77:08:0003006:12404	Подземный этаж № 0	135М	13,3	стандартное
136	77:08:0003006:12405	Подземный этаж № 0	136М	13,3	стандартное
137	77:08:0003006:12406	Подземный этаж № 0	137М	13,3	стандартное
138	77:08:0003006:12407	Подземный этаж № 0	138М	13,3	стандартное
139	77:08:0003006:12408	Подземный этаж № 0	139М	13,3	стандартное
140	77:08:0003006:12410	Подземный этаж № 0	140М	13,3	стандартное
141	77:08:0003006:12411	Подземный этаж № 0	141М	13,3	стандартное
142	77:08:0003006:12412	Подземный этаж № 0	142М	13,3	стандартное
143	77:08:0003006:12413	Подземный этаж № 0	143М	13,3	стандартное
144	77:08:0003006:12414	Подземный этаж № 0	144М	13,3	стандартное
145	77:08:0003006:12415	Подземный этаж № 0	145М	13,3	стандартное
146	77:08:0003006:12416	Подземный этаж № 0	146М	13,3	стандартное
147	77:08:0003006:12417	Подземный этаж № 0	147М	13,3	стандартное
148	77:08:0003006:12418	Подземный этаж № 0	148М	13,3	стандартное
149	77:08:0003006:12419	Подземный этаж № 0	149М	13,3	стандартное
150	77:08:0003006:12421	Подземный этаж № 0	150М	13,3	стандартное
151	77:08:0003006:12422	Подземный этаж № 0	151М	13,3	стандартное
152	77:08:0003006:12423	Подземный этаж № 0	152М	13,3	стандартное
153	77:08:0003006:12424	Подземный этаж № 0	153М	13,3	стандартное
154	77:08:0003006:12425	Подземный этаж № 0	154М	13,3	стандартное
155	77:08:0003006:12426	Подземный этаж № 0	155М	13,3	стандартное
156	77:08:0003006:12427	Подземный этаж № 0	156М	13,3	стандартное
157	77:08:0003006:12428	Подземный этаж № 0	157М	13,3	стандартное
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: • Выписки из ЕГРН; • Технический паспорт здания; • поэтажный план				
Права, учитываемые при оценке объекта(-ов) оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности				
Имущественные права на объекты оценки	права собственности ДГИ г. Москва				
Основание для проведения оценки:	гражданско-правовой договор от 19.07.2024 г. № 25-0324-ОКЭФ-1				
Вид стоимости и предпосылки стоимости:	рыночная				
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	определение рыночной стоимости объектов оценки для установления цены договора для приобретения объектов оценки в целях реализации Программы реновации.				
Дата оценки:	по состоянию на дату составления отчета об оценке.				
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	не установлены				
Ограничения на использование, распространение	Отсутствуют				
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.				

3 Сведения об оценщике и исполнителе

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя, отчество	Вагизова Наталья Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» № 000555 от «31» июля 2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом профессиональной переподготовки ПП-1 №272124 от 25.12.2001 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 039373-1 от 19.06.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в ПАО «Группа Ренесанс Страхование» страховой полис №013-PIL-700680/2025, период страхования с 8.10.2025 г. по 13.10.2026 г. страховая сумма 5 000 000 рублей (Пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	
Место нахождения Оценщика	Адрес: 420081, Республика Татарстан, г Казань, ул Шуртыгина, д. 3, помещ. 232/1. Телефон (960) 050-78-01 Электронная почта - oik7@list.ru
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	
Местонахождение	420081, Республика Татарстан, г Казань, ул Шуртыгина, д. 3, помещ. 232/1.
ОГРН	1057747948158
Дата присвоения ОГРН	24.08.2005г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Гражданская ответственность застрахована в ПАО «Группа Ренесанс Страхование» страховой полис № 013 PIL-692567/2025 от 26.03.2025, срок действия полиса с 01.04.2025 г. по 31.04.2026 г. Страховая сумма 50 000 000 руб. (Пятьдесят миллионов руб.)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	требование о независимости выполнено

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

4 Допущения и ограничения оценки

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

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данной оценки.

4.1 Ограничения и пределы применения полученного результата

- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Договоре и Задании на оценку.

- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете.

- Суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе его осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.

- Правоустанавливающие документы не предоставлены, сведения об объектах оценки, включая кадастровые номера, предоставлены Заказчиком

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2 Специальные допущения

Специальные допущения - это допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

- В настоящей оценке необходимость использования специальных допущений отсутствует.

4.3 Существенные допущения, не являющиеся специальными

- Согласно Заданию на оценку в отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала.

4.4 Прочие допущения

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

- Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

- В отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

- Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

- Специальные измерения параметров объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

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

- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

- Ни отчет в целом, ни любая часть настоящего Отчета об оценке или любые ссылки на данный документ не могут быть включены в любую публикацию, проспект или инструкцию, и изданы без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста такой публикации. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика, и может быть использован только для целей, указанных в задании на оценку.

- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

- Предполагаемым использованием результатов оценки является совершение сделки купли-продажи в соответствии с Федеральным законом №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В силу ч. 1 ст. 3 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно ст. 20 Закона об оценочной деятельности требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности.

В то же время по смыслу ст. 1-3 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ реализация муниципального (государственного) имущества направлена на отчуждение объекта недвижимости конкретному лицу. Совершение сделки купли-продажи оцениваемого объекта по правилам, установленным данным Законом, с участием на стороне покупателя третьего лица, к которому в случае приобретения объекта перешло бы обременение данного объекта арендными отношениями, является невозможным.

Таким образом, при заключении договора купли-продажи имущества в порядке, установленном Законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, договор аренды прекращается в силу совпадения должника и кредитора в одном лице (ст. 413 Гражданского кодекса).

Поскольку приобретение арендованного имущества в порядке реализации положений Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ предопределяет прекращение обременения выкупаемого имущества в момент заключения договора купли-продажи, следовательно, объект приобретает субъектом малого или среднего предпринимательства свободным от прав третьих лиц и обременения арендными правоотношениями.

Определение рыночной стоимости имущества в целях его приобретения арендатором в порядке Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ с учетом обременения правами аренды этого же арендатора противоречит требованиям ст. 3 указанного Закона и приводит к необоснованному занижению цены имущества, которое приобретается при отсутствии иных претендентов.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что при определении рыночной стоимости объекта в данном отчете не следует учитывать обременение оцениваемого имущества правом аренды.

В том случае, если текущий арендатор отказывается от преимущественного права приобретения арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации, такое имущество реализуется на публичных торгах. В виду того, что в Договоре аренды государственной собственности (далее «Договор аренды») отсутствует пункт о расторжении договора и прекращении права арендатора на аренду такого имущества, в связи с реализацией объекта третьему лицу, то права арендатора арендовать данное имущество считаются действующими на срок - до окончания Договора аренды.

Для покупателей недвижимости на которую имеются действующие договора аренды возникает обременение сделки по приобретению недвижимости вследствие потери части доходов от своей операционной деятельности за оставшийся период действия договора аренды. Кроме того, возникают риски неплатежей, отказа от освобождения недвижимости арендатором в надлежащие сроки после окончания срока действия договора аренды и принудительного выселения по решению суда. К этим рискам также добавляются риски нерыночного уровня арендной платы, зафиксированной в действующем договоре аренды, и споров при приведении ее к рыночному уровню.

Все это делает сделки приобретения недвижимости, предлагаемой городом на торгах при отказе арендатора от выкупа существенно более рискованным по сравнению с покупкой недвижимости, не обремененной действующими договорами аренды. Естественной реакцией рынка на эти риски является требование скидки к цене по сравнению с аналогичной недвижимостью, свободной от таких обременений.

Учитывая изложенное, стоимость объекта должна быть скорректирована на величину стоимости обременения.

принимать величину этой поправки в размере 10%.

▪ Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности»

№135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.

4.5 Ограничения оценки

- Не выявлено.

Прочие допущения и ограничения оценки приведены в соответствующих разделах Отчета.

5 Термины и определения, использованные в Отчете

Объект оценки – это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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.

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

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.

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.

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. (

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

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия для определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – 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.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона ФЗ-135.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

6 Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1 Стандарты оценки и методические рекомендации

Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки²:

Таблица 3. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200	Стандарт обязателен к применению в соответствии с ФЗ-135, ст. 20
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»		
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»		
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»		
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»		
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»		
ФСО № 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ Минэкономразвития России РФ от 25.09.2014 № 611	
Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет			
Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ			

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

6.2 Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными Отчете, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них:

- Министерство экономического развития РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - <https://rosreestr.gov.ru/>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) - <https://rosstat.gov.ru/>;
- Центральный Банк России (ЦБР) - <http://www.cbr.ru>;
- Москропсат - <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;

² Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, указанные в Федеральных стандартах оценки как обязательные к применению, по состоянию на дату оценки не приняты.

- <http://theproperty.ru;>
- <http://www.rosrealt.ru;>
- <http://statrealt.ru;>
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, arrex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к Отчету приложены соответствующие распечатки интернет-страниц, с которых была использована информация.

На Оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам аналогам, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

6.3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписки из ЕГРН
- поэтажные планы
- Технического паспорта здания

Документы для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, соответствуют требованиям пп. 10, 13 ФСО III (использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности) и хранятся в архиве у Исполнителя. Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной (т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки), и достаточной (т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки).

7 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

7.1 Описание объекта оценки

Объектом оценки являются нежилые помещения (машино-места в количестве 157 шт), общей площадью 2088,1 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, Героев Панфиловцев ул., д. 39.

В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта³

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, Героев Панфиловцев ул., д. 39
Округ города Москвы	СЗАО
Зона расположения	ЧТК-МКАД
Муниципальный район	Северное Тушино
Тип здания	Жилое
Количество этажей в здании	фев.20
Подземных этажей	1
Год постройки	2025
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	монолитные (ж-б)
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Машино-места
Фактическое использование	Машино-места
Площадь помещений (совокупная), кв.м	13,3
Площадь эталонного машино-места, кв. м	2088,1
Тип машино-места	Стандартное
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Общий
Этаж	Подземный этаж № 0
Въезд в паркинг	автоматические ворота
Тип паркинга	Подземный паркинг
Состояние отделки	Стандартный ремонт в рабочем удовлетворительном состоянии.
Коммуникации в помещении	Электроснабжение, отопление

Таблица 5. Состав объекта оценки⁴

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места
1	77:08:0003006:12255	Подземный этаж № 0	1М	13,3	стандартное
2	77:08:0003006:12256	Подземный этаж № 0	2М	13,3	стандартное
3	77:08:0003006:12257	Подземный этаж № 0	3М	13,3	стандартное
4	77:08:0003006:12258	Подземный этаж № 0	4М	13,3	стандартное
5	77:08:0003006:12259	Подземный этаж № 0	5М	13,3	стандартное
6	77:08:0003006:12260	Подземный этаж № 0	6М	13,3	стандартное
7	77:08:0003006:12261	Подземный этаж № 0	7М	13,3	стандартное
8	77:08:0003006:12262	Подземный этаж № 0	8М	13,3	стандартное
9	77:08:0003006:12263	Подземный этаж № 0	9М	13,3	стандартное
10	77:08:0003006:12265	Подземный этаж № 0	10М	13,3	стандартное
11	77:08:0003006:12266	Подземный этаж № 0	11М	13,3	стандартное
12	77:08:0003006:12267	Подземный этаж № 0	12М	13,3	стандартное
13	77:08:0003006:12268	Подземный этаж № 0	13М	13,3	стандартное
14	77:08:0003006:12269	Подземный этаж № 0	14М	13,3	стандартное
15	77:08:0003006:12270	Подземный этаж № 0	15М	13,3	стандартное
16	77:08:0003006:12271	Подземный этаж № 0	16М	13,3	стандартное

³ На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 6.

⁴ На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 6.

[illegible]

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места
141	77:08:0003006:12411	Подземный этаж № 0	141М	13,3	стандартное
142	77:08:0003006:12412	Подземный этаж № 0	142М	13,3	стандартное
143	77:08:0003006:12413	Подземный этаж № 0	143М	13,3	стандартное
144	77:08:0003006:12414	Подземный этаж № 0	144М	13,3	стандартное
145	77:08:0003006:12415	Подземный этаж № 0	145М	13,3	стандартное
146	77:08:0003006:12416	Подземный этаж № 0	146М	13,3	стандартное
147	77:08:0003006:12417	Подземный этаж № 0	147М	13,3	стандартное
148	77:08:0003006:12418	Подземный этаж № 0	148М	13,3	стандартное
149	77:08:0003006:12419	Подземный этаж № 0	149М	13,3	стандартное
150	77:08:0003006:12421	Подземный этаж № 0	150М	13,3	стандартное
151	77:08:0003006:12422	Подземный этаж № 0	151М	13,3	стандартное
152	77:08:0003006:12423	Подземный этаж № 0	152М	13,3	стандартное
153	77:08:0003006:12424	Подземный этаж № 0	153М	13,3	стандартное
154	77:08:0003006:12425	Подземный этаж № 0	154М	13,3	стандартное
155	77:08:0003006:12426	Подземный этаж № 0	155М	13,3	стандартное
156	77:08:0003006:12427	Подземный этаж № 0	156М	13,3	стандартное
157	77:08:0003006:12428	Подземный этаж № 0	157М	13,3	стандартное
Итого				2088,1	

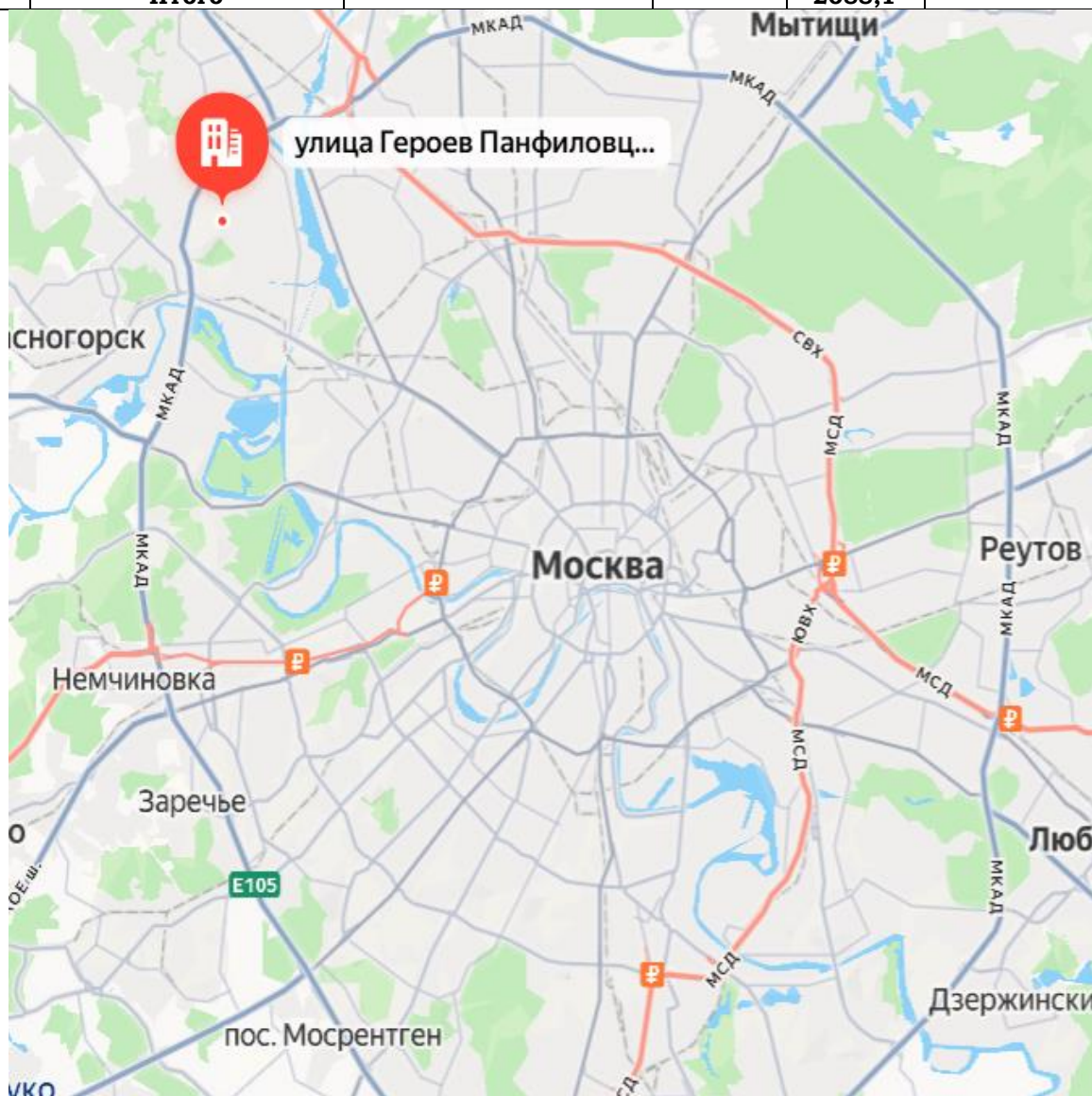


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

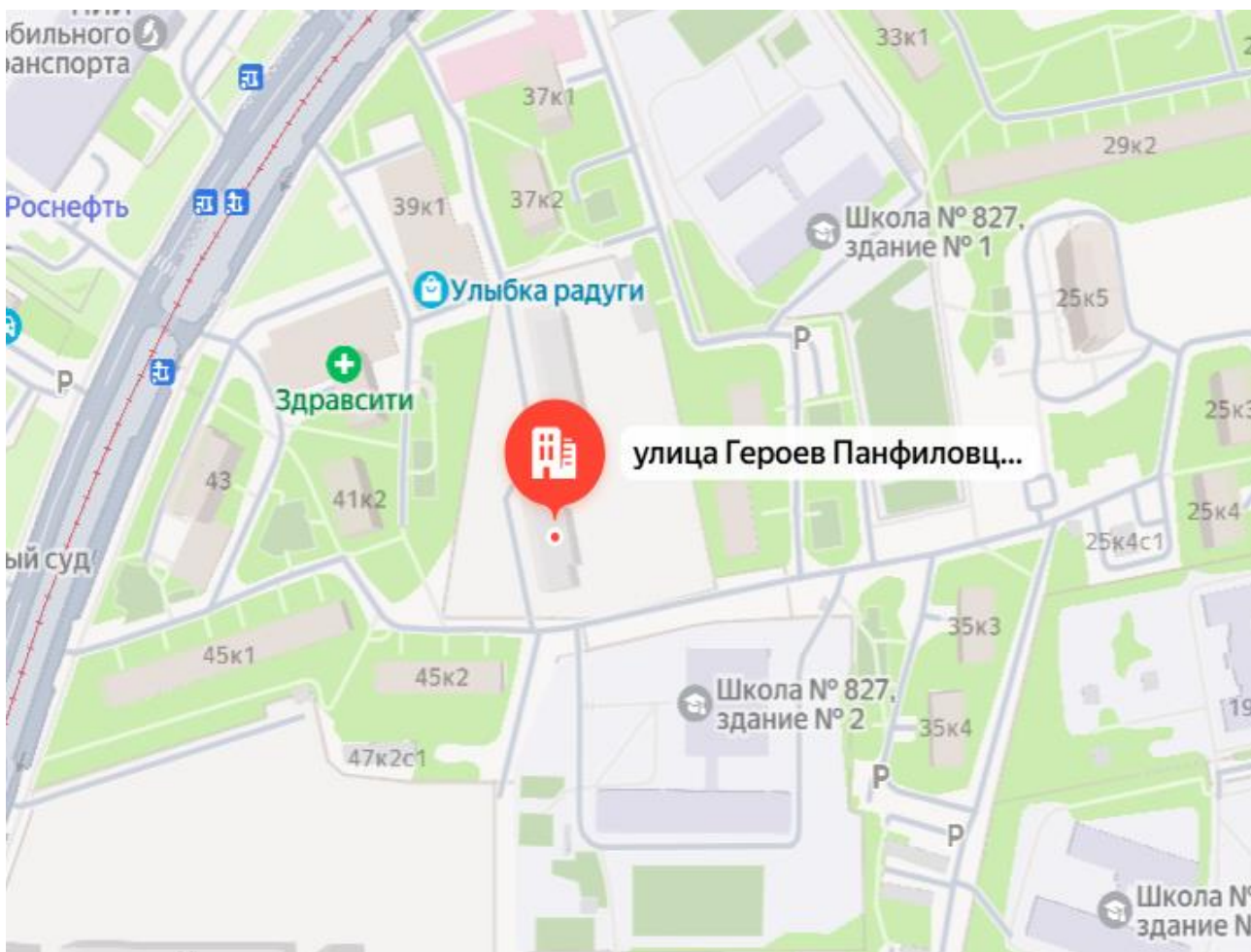
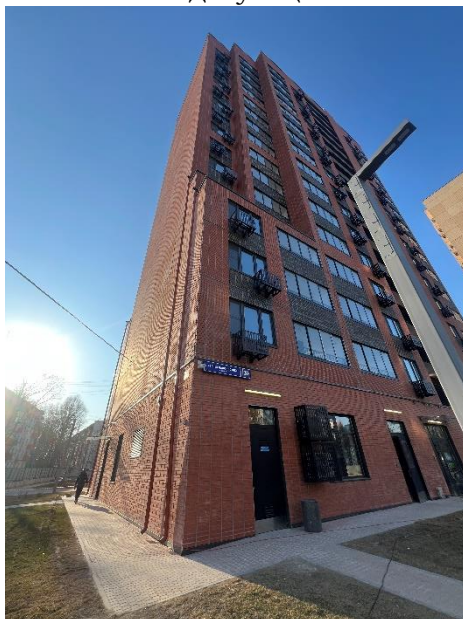


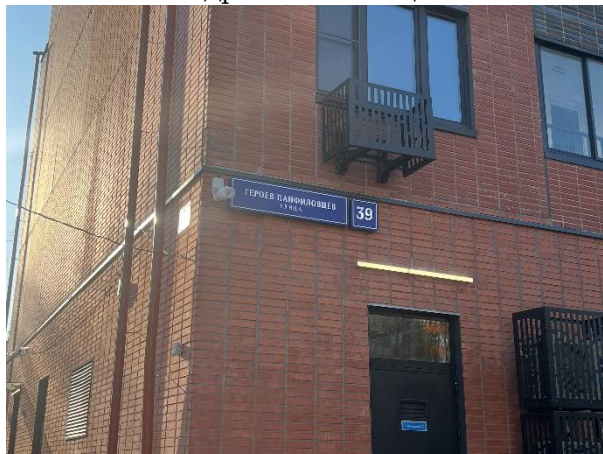
Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

Фото объекта оценки

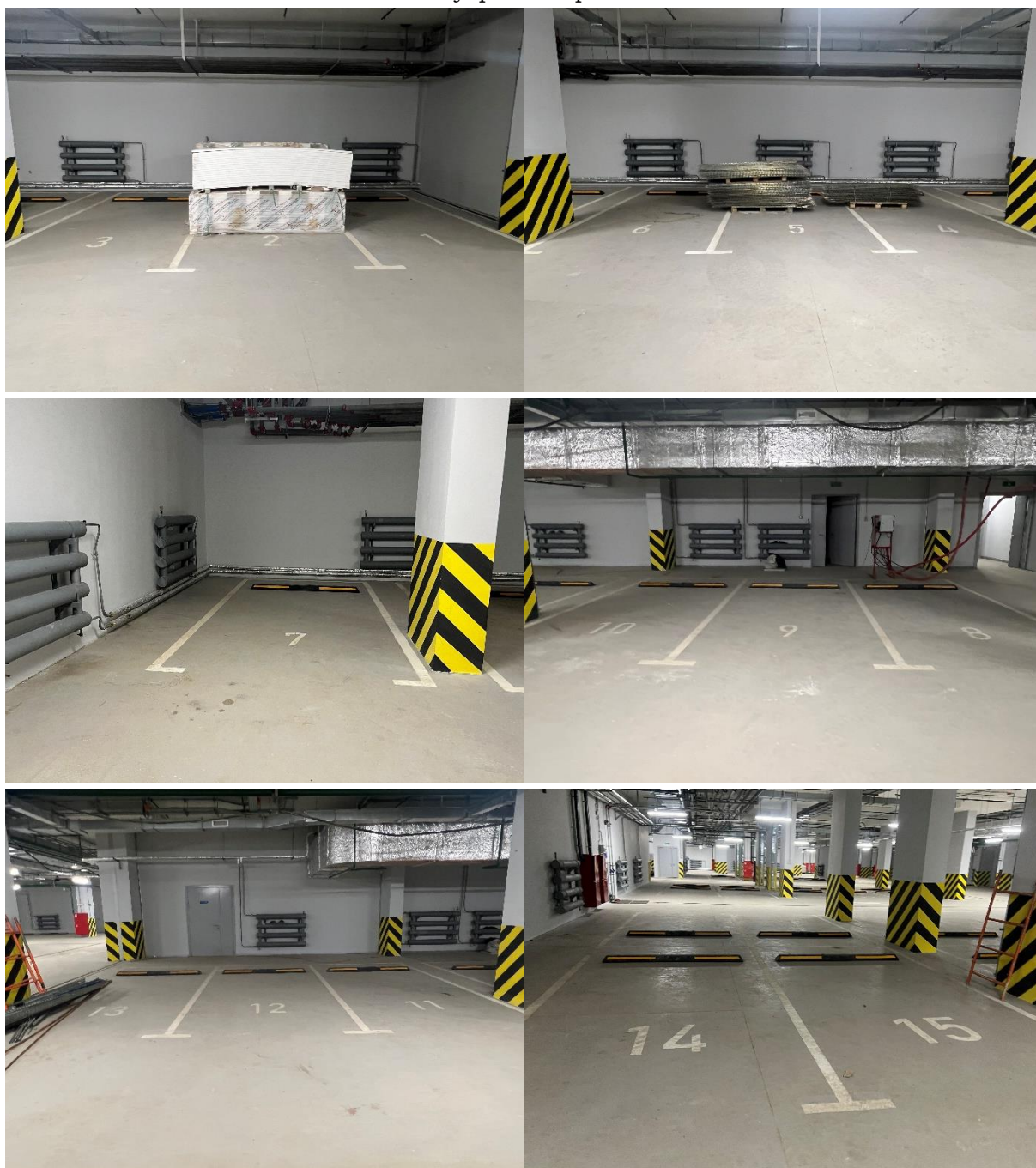
Вид с улицы

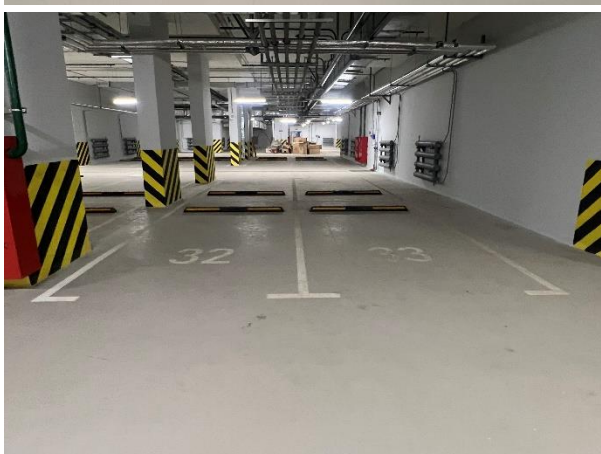
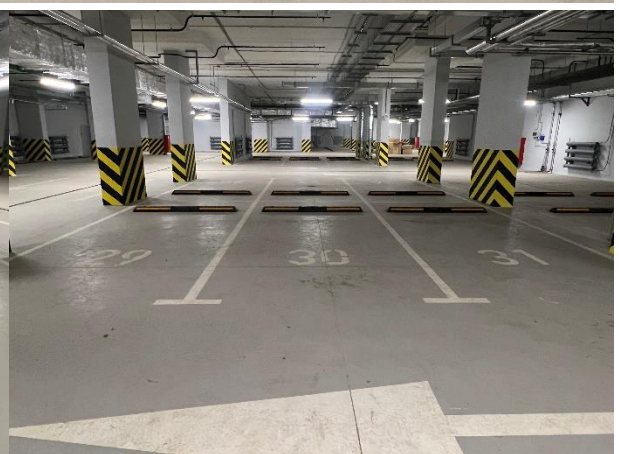
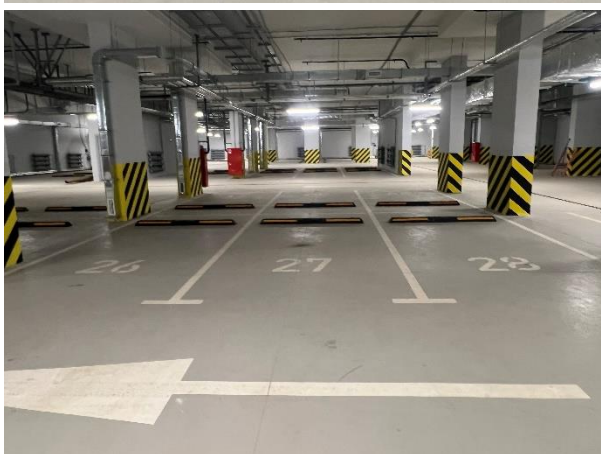
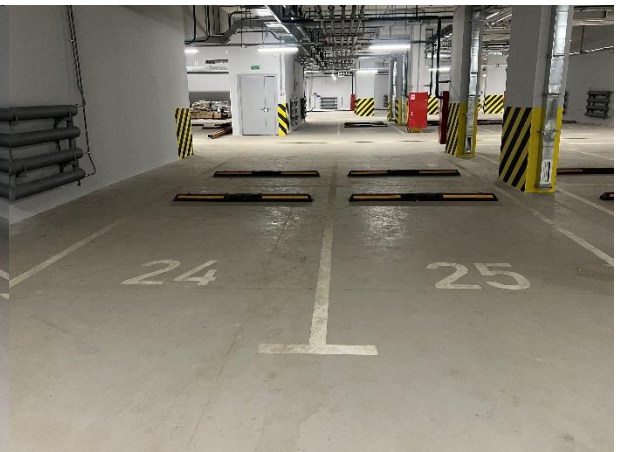
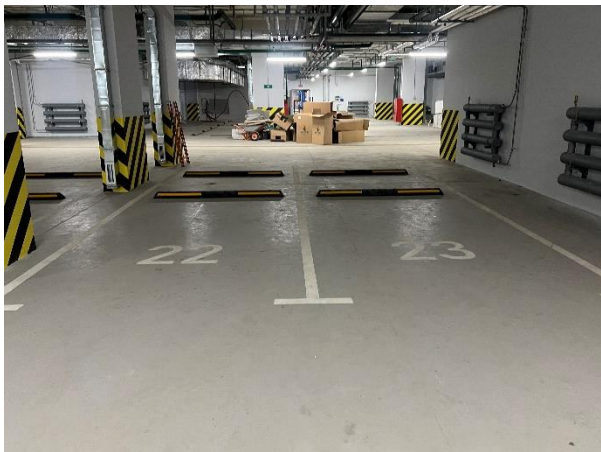
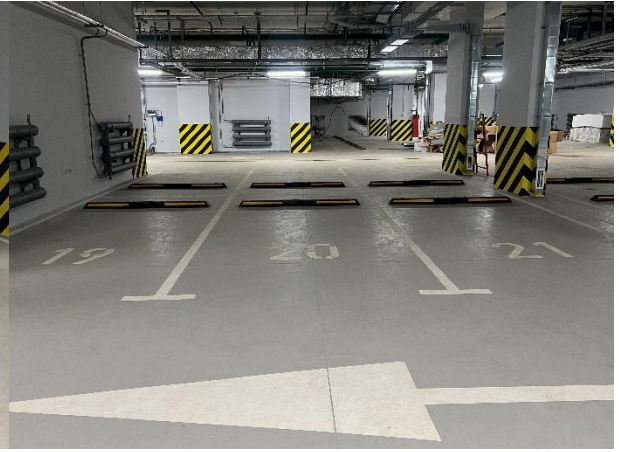
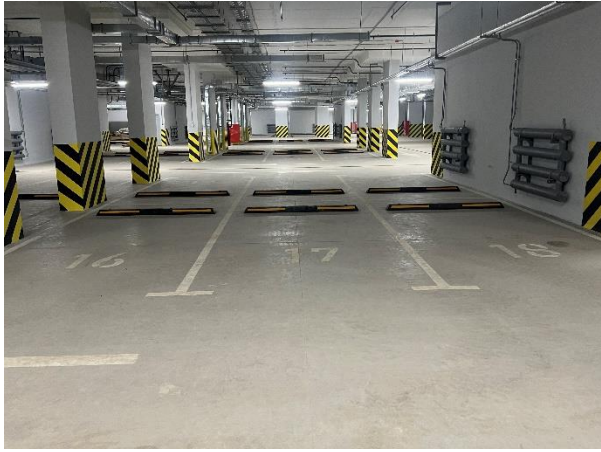


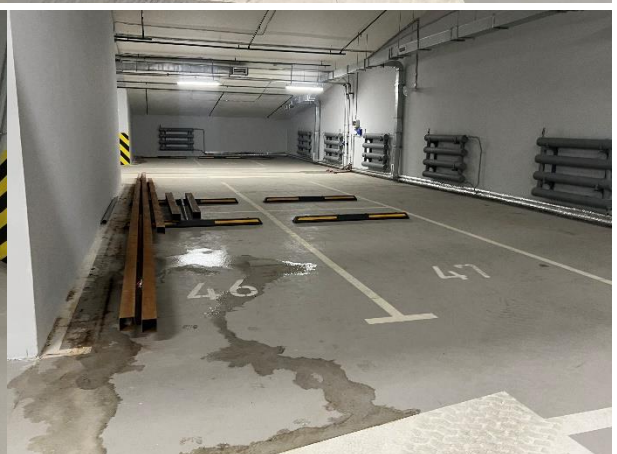
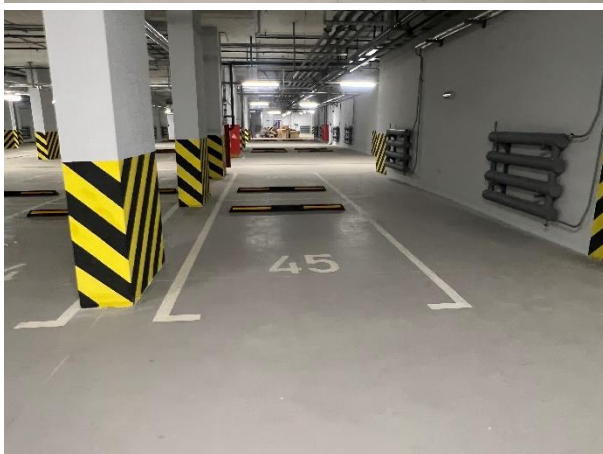
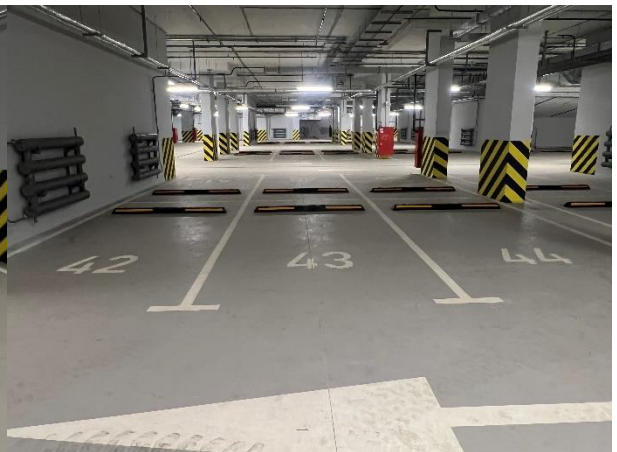
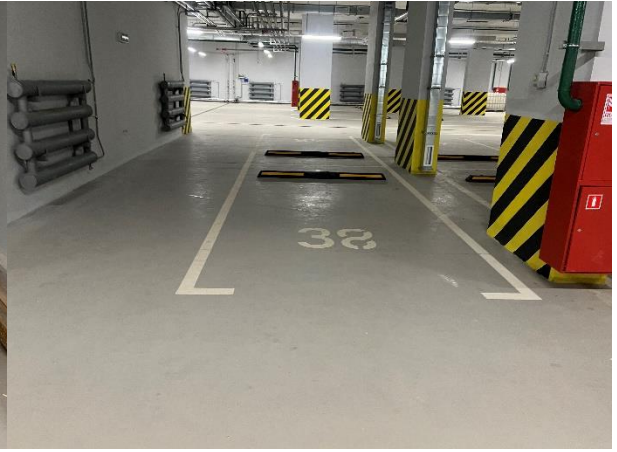
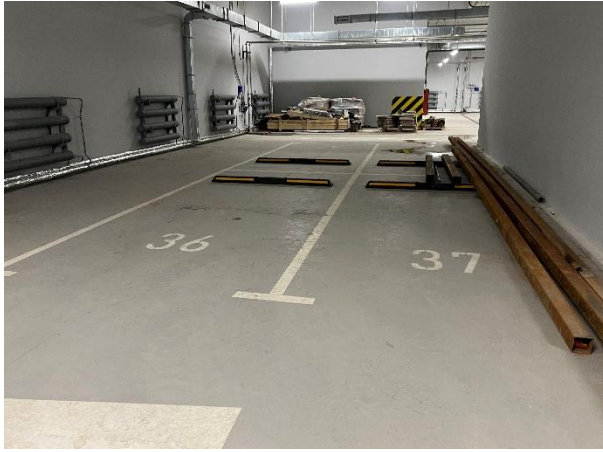
Адресная таблица

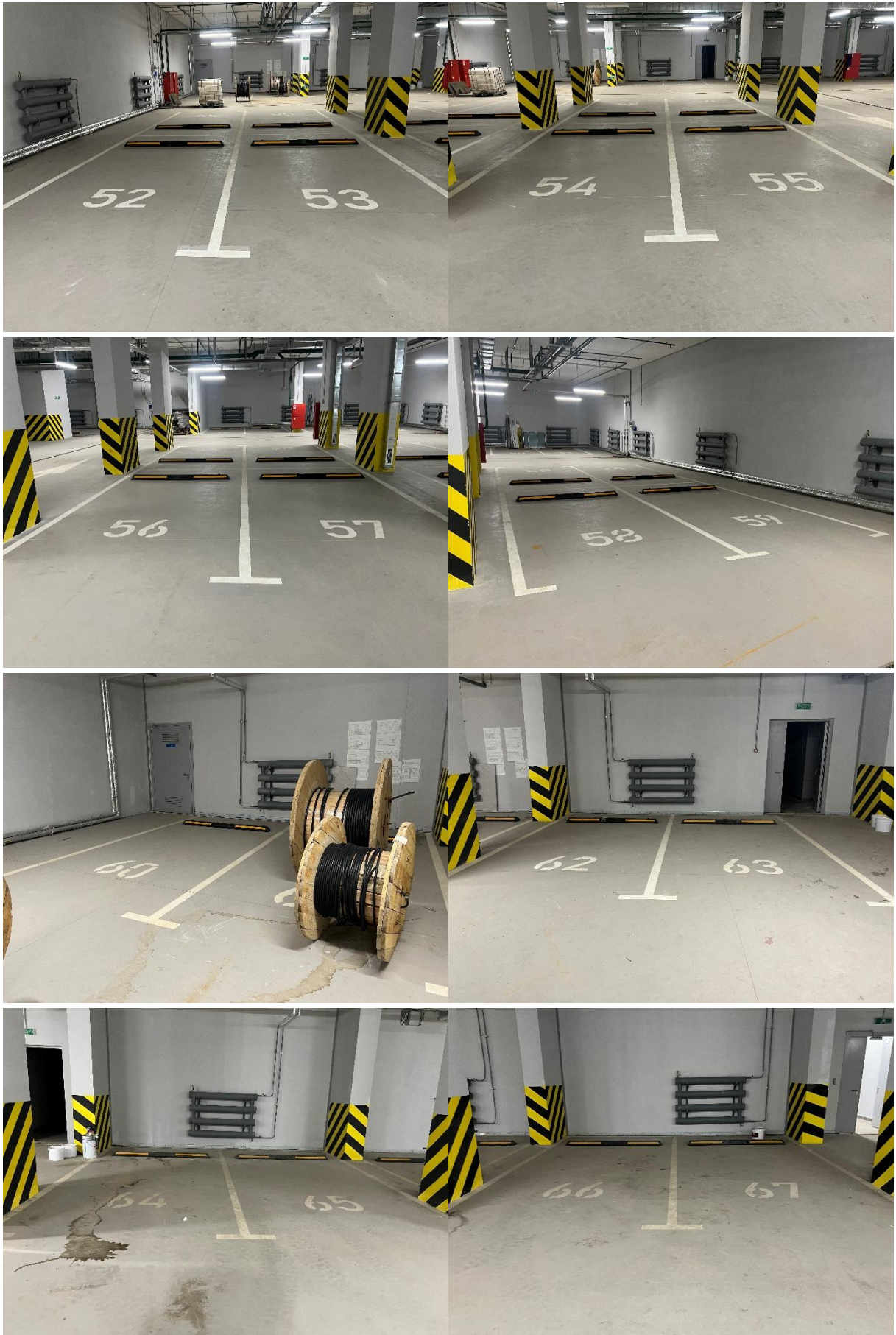


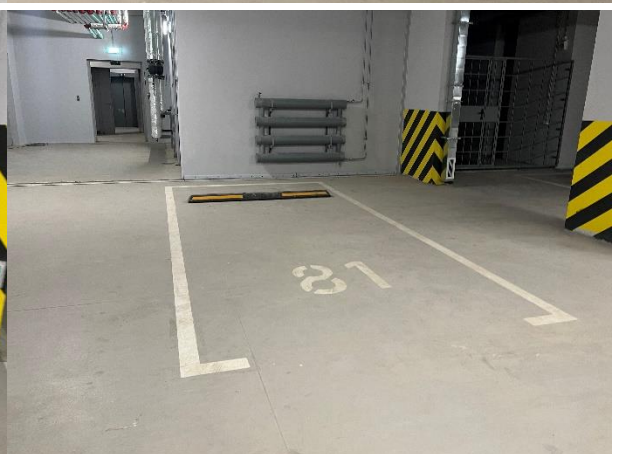
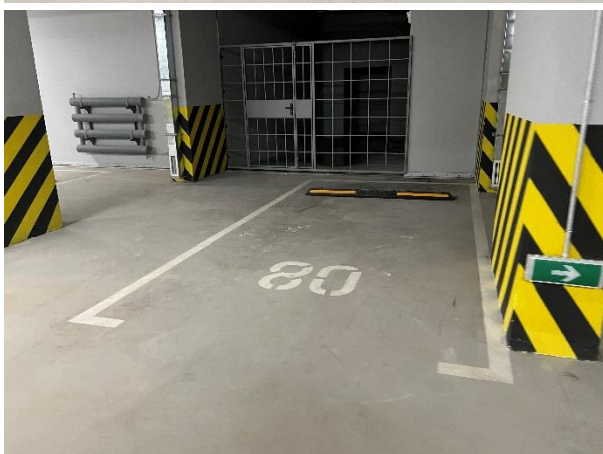
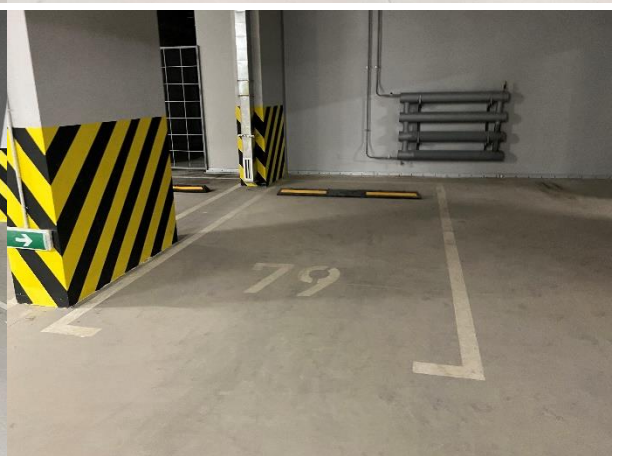
Внутренние фото

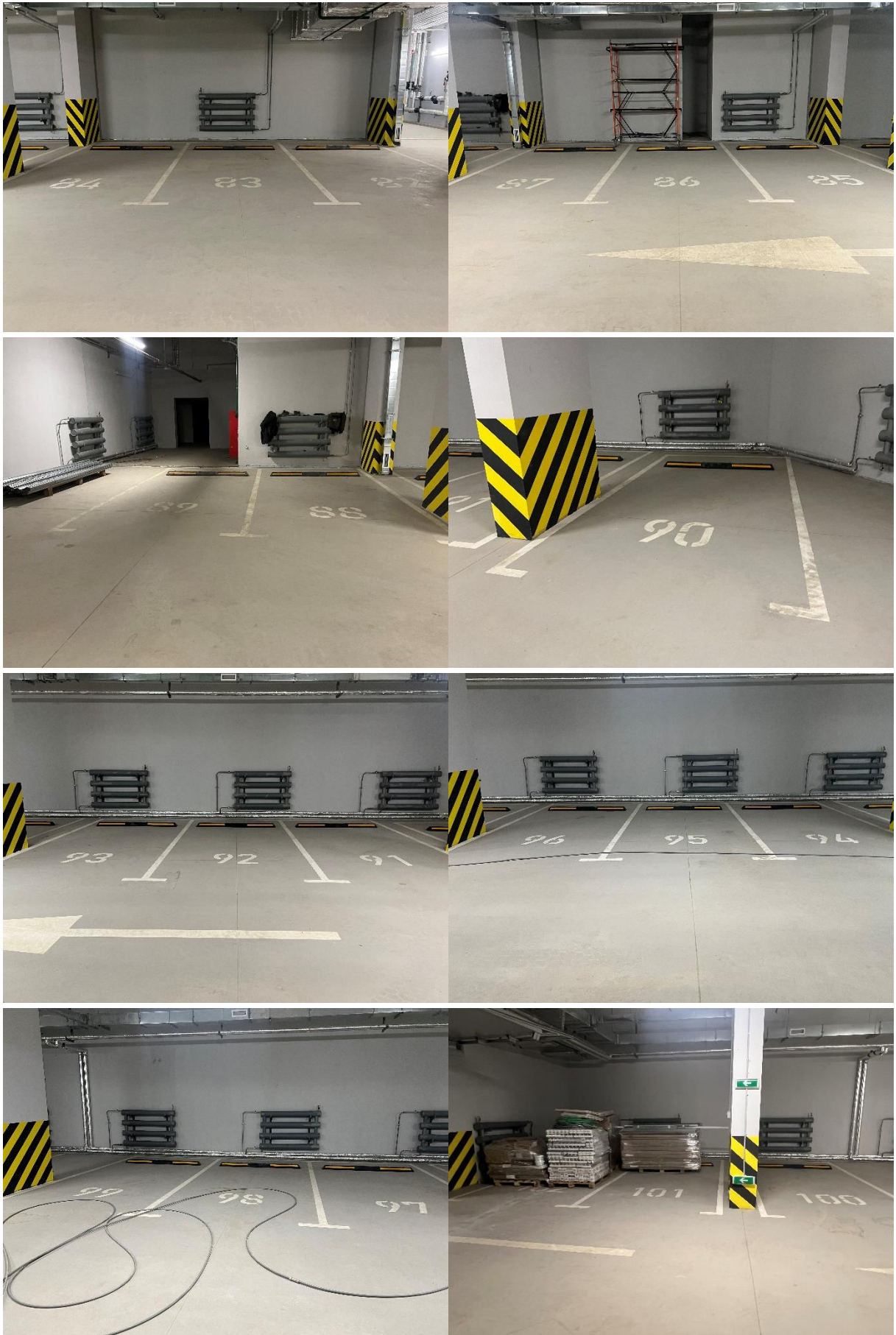


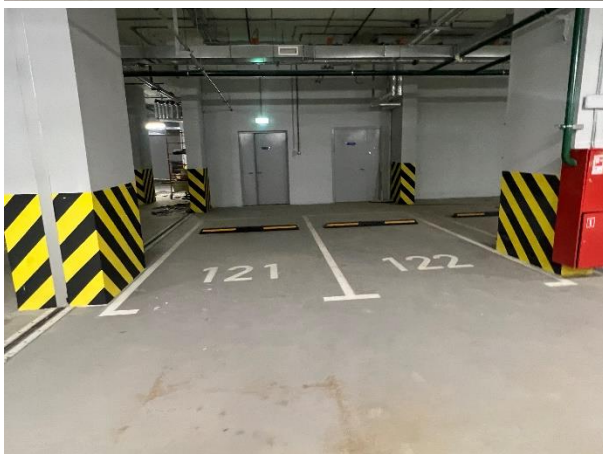
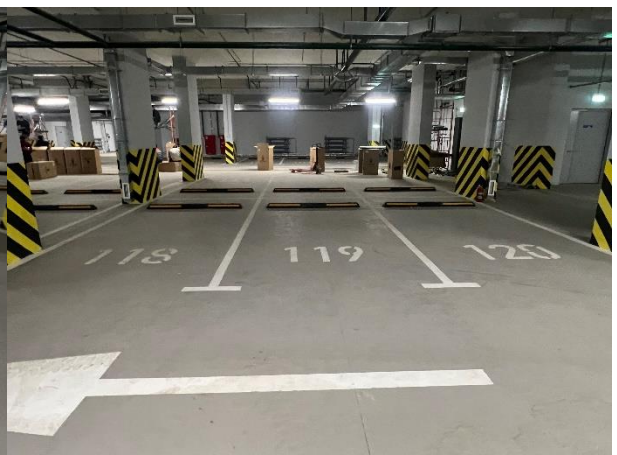
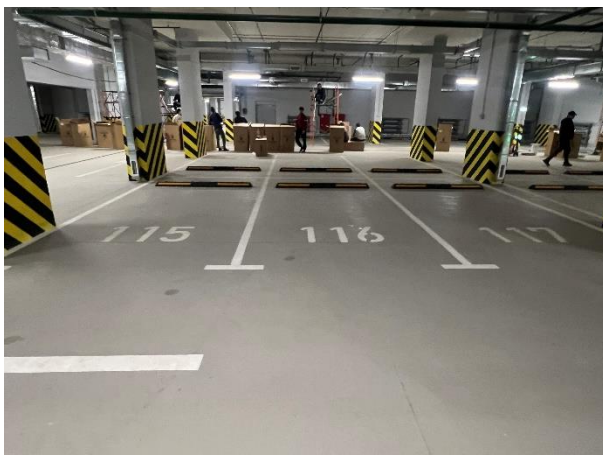
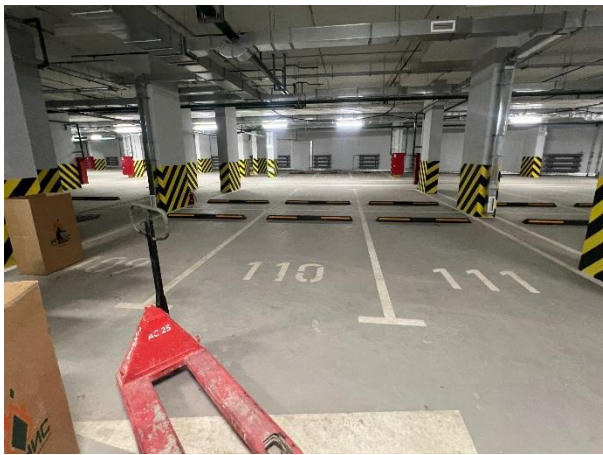
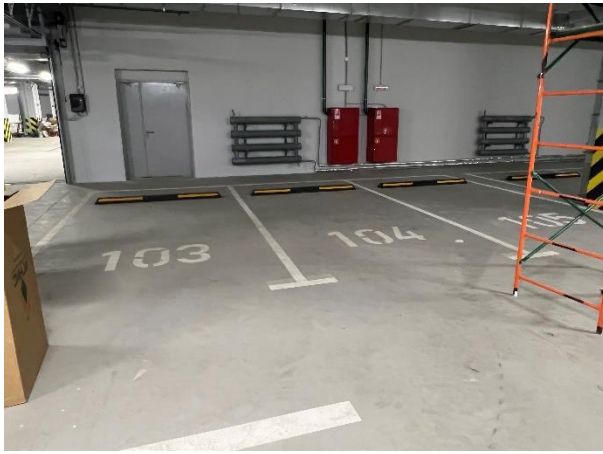


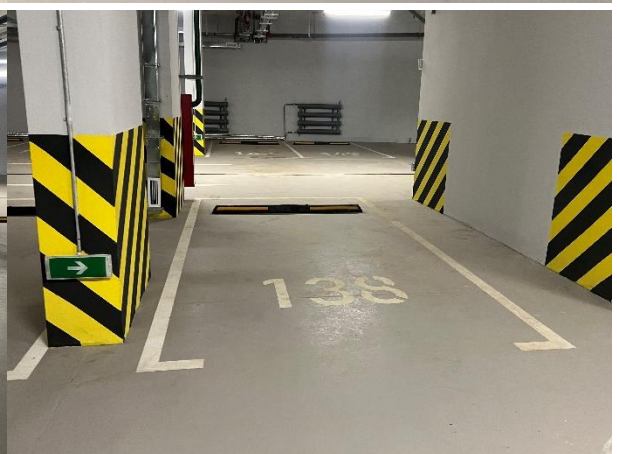
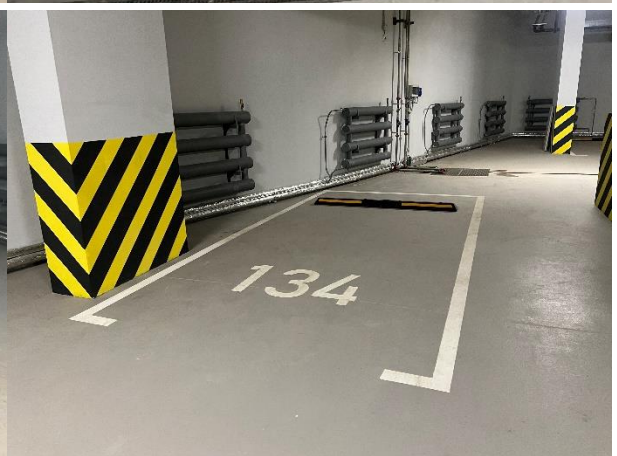
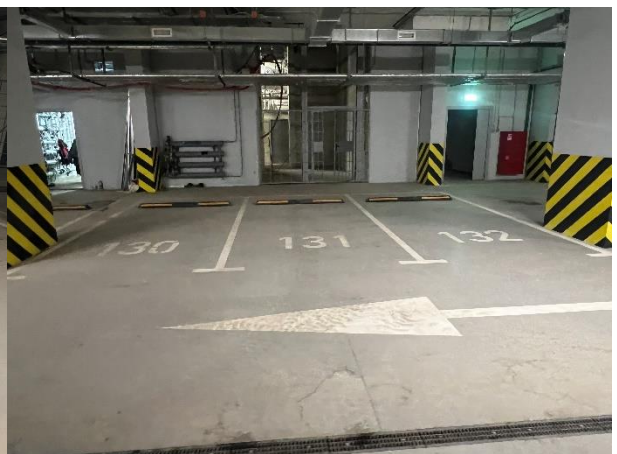
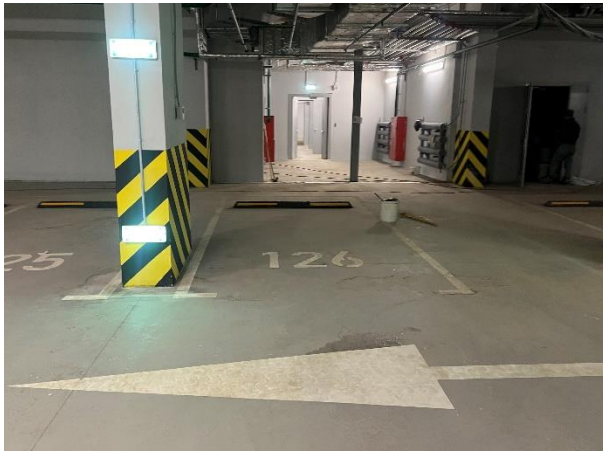
















7.2 Имущественные права и обременения

Права на объект капитального строительства

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности»:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 6 Юридическое описание⁵

Вид права	Собственность
Правообладатель (собственность)	Департамент городского имущества г. Москвы, ИНН: 7705031674, ОГРН: 770301001
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

7.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ)

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 7 (разд. «Анализ наиболее эффективного использования», п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении варианта наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа:

⁵ См. раздел 6 «Принятые при проведении оценки допущения и ограничительные условия»

▪ **Юридическая разрешенность** – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании населенного пункта, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

▪ **Физическая осуществимость** – рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

▪ **Финансовая оправданность** – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

▪ **Максимальная эффективность** – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, юридически правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО №7 п.15, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, 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 недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта нежилого фонда, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

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

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

Юридическая разрешенность

Согласно предоставленным документам, оцениваемый объект недвижимости зарегистрирован как нежилой, соответственно, жилое использование объекта является неправомерным и не рассматривается далее.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект представляет собой машино-места в жилом массиве. Объекты нецелесообразно использовать под иную функцию, учитывая, что они ограничены своим функционалом и изначально были спроектированы под размещение автотранспортных средств на хранение.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

С учетом существующего спроса на продажу объектов нежилого назначения, у Оценщика нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи в аренду оцениваемого недвижимого имущества по ставке, отличной от нуля. Следовательно, Оценщик делает вывод о том, что финансово оправданным для собственника объекта оценки будет его использование под любую коммерческую функцию.

Максимальная эффективность

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

Конструктивно-параметрические характеристики объекта нежилого фонда позволяют его использовать в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от его эксплуатации) приведен в таблице ниже.

Таблица 7. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад	Машино-место/гараж
Правовая обоснованность	-	-	-		+
Физическая возможность	-	-	-	-	+
Финансовая оправданность	-	-	-	-	+
Максимальная эффективность	-	-	-	-	+
Вывод о наиболее эффективном использовании					НЭИ

Вывод: На дату осмотра нежилые помещения, расположенные в подземном этаже, не используются. Учитывая конструктивно параметрические характеристики и местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под машино-места.

8 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию по итогам III квартала 2025 г.⁶

Социально-экономическая обстановка:

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2025 года ВВП вырос на +0,9% г/г после роста на 0,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года ВВП вырос на +0,6% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +1,0% г/г.

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года вырос на +0,3% г/г после +0,5% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост промышленного производства составил +0,5% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

Выпуск обрабатывающей промышленности в сентябре увеличился на +0,4% г/г после +2,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост обрабатывающих производств составил +1,4% г/г. В целом за 9 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора +2,9% г/г

Объём строительных работ в сентябре вырос на +0,2% г/г после +0,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года объёмы строительных работ увеличились на +1,2% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +3,1% г/г относительно прошлого года.

Выпуск продукции **сельского хозяйства** в сентябре составил +4,2% г/г после +6,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост – +3,6% г/г. По итогам 9 месяцев выпуск увеличился на +2,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса на +1,8% г/г выше уровня прошлого года после -0,8% г/г в августе, рост производства молока составил +0,5% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее, производства яиц – на +5,4% г/г после +4,2% г/г. За 9 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

Динамика **грузооборота транспорта** в сентябре составила -0,4% г/г после -3,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года: -1,8% г/г. В целом по итогам 9 месяцев 2025 года показатель изменился на -0,8% г/г относительно уровня прошлого года.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре увеличился на +2,5% г/г после +3,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост составил +2,5% г/г. В целом рост потребительской активности за 9 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре замедлился до +1,8% г/г в реальном выражении после +2,8% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборот розничной торговли составил +2,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.pdf

Платные услуги населению в сентябре ускорили рост до +2,9% г/г после роста на +2,5% г/г месяцем ранее. В 3 квартале 2025 года рост платных услуг составил +2,5% г/г. За 9 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,4% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в сентябре ускорился до +10,3% г/г после +9,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборота общественного питания составил +8,9% г/г. За 9 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,4% г/г.

Инфляция в сентябре 2025 года замедлилась до 7,98% г/г после 8,14% г/г в августе 2025 года. По состоянию на 27 октября 2025 года инфляция год к году 8,13% г/г (на 20 октября 8,14% г/г). С начала года по 27 октября потребительские цены выросли на 5,11%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре замедлился до +1,3% г/г после +1,9% г/г в августе. В целом по промышленности цены изменились на -0,4% г/г, как и месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% рабочей силы в августе 2025 года).

В августе 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата выросла на +3,8% г/г против +6,6% г/г, номинальная – на +12,2% г/г против +16,0% г/г месяцем ранее и составила 92 866 рублей. За 8 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,4% г/г, реальной – +4,4% г/г.

Реальные денежные доходы в 3 квартале 2025 года увеличились на +6,3% г/г после +9,9% г/г во 2 квартале, реальные располагаемые доходы на +8,5% г/г после +10,4% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года реальные денежные доходы выросли на +8,0% г/г, а реальные располагаемые денежные доходы на +9,2% г/г.

Выводы:

▪ Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь-сентябрь 2025 г.⁷

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. составил 104,2%, в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. – 102,1%.

Индекс производства по виду экономической деятельности **«Обрабатывающие производства»** в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. составил 105,0%, в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. – 102,0%.

Индекс производства по виду экономической деятельности **«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»** в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. составил 94,7%, в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. – 103,1%.

Индекс производства по виду экономической деятельности **«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»** в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. составил 95,1%, в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. – 110,0%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в сентябре 2025 г. составил 203 320,2 млн рублей или 116,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 105,2% к августу 2025 г. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2025 г. составил 1 544 621,1 млн рублей или 112,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в сентябре 2025 г. на 109 902,8 млн рублей или 127,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-сентябре 2025 г. выполнено работ и

⁷ <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-сентябре%202025%20года».pdf>

услуг на 809 985,2 млн рублей или 119,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В сентябре 2025 г. организациями-застройщиками возведено 34 жилых здания. Населением построено 314 жилых домов, из них 156 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 8 461 новая квартира общей площадью жилых помещений 568,5 тыс. кв. метров. В сентябре 2025 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 47,0 тыс. кв. метров (из них 20,2 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 8,3% от общего объема жилья, введенного в сентябре 2025 г. В январе-сентябре 2025 г. организациями-застройщиками возведено 187 жилых зданий. Населением построено 3 032 жилых дома, из них 885 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 66 274 новые квартиры общей площадью жилых помещений 3 993,4 тыс. кв. метров. В январе-сентябре 2025 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 482,6 тыс. кв. метров (из них 130,2 тыс. кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 12,1% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2025 года.

Оборот розничной торговли в сентябре 2025 г. составил 652,4 млрд рублей или 99,6% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2024 г. В январе-сентябре 2025 г. – 5 614,6 млрд рублей или 100,4% к соответствующему периоду предыдущего года. В сентябре 2025 г. оборот розничной торговли на 97,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,8% (в сентябре 2024 г. – 95,6% и 4,4% соответственно). В январе-сентябре 2025 г. доля оборота розничной торговли торговых сетей в обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 2088,1%.

Оборот общественного питания в сентябре 2025 г. составил 87,6 млрд рублей или 131,2% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2024 г. В январе-сентябре 2025 г. – 699,2 млрд рублей или 121,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

В сентябре 2025 г. населению г. Москвы, по оперативным данным, оказано **платных услуг** на 409,7 млрд рублей или 100,4% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2024 г. В январе-сентябре 2025 г. – на 3 422,5 млрд рублей или 101,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

В сентябре 2025 г. **оборот оптовой торговли**, по предварительным данным, составил 4 900,6 млрд рублей или 109,5% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2024 г. В январе-сентябре 2025 г. – 39 836,3 млрд рублей или 100,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. **индекс потребительских цен** составил 108,0%, в том числе на продовольственные товары – 107,6%, непродовольственные товары – 102,9%, услуги – 112,7%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в сентябре 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце сентября 2025 г. составила 37 505,06 рублей, что на 0,4% ниже уровня прошлого месяца и увеличилась по сравнению с декабрем 2024 г. на 6,7%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в сентябре 2025 г. составила 8 624,75 рубля в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 3,0%, с декабрем 2024 г. увеличилась на 0,5%.

В январе-августе 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 4 824,1 млрд рублей (10,4 тыс. организаций получили прибыль в размере 7 149,3 млрд рублей, 4,8 тыс. организаций – убыток на сумму 2 325,2 млрд рублей).

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в августе 2025 г., составила 161 100,7 рубля и увеличилась по сравнению с августом 2024 г. на 13,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2025 г. составила 106,4% к уровню августа 2024 г.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за июль – сентябрь 2025 г. составила 7 448,3 тыс. человек, в их числе 7 394,8 тыс. человек или 99,3 % были заняты в экономике и 53,5 тыс. человек (0,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу сентября 2025 г. составила 15 025 человек, из них 10 781 человек имели статус безработного, из них 8 623 человек получали

пособие по безработице. На конец сентября 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

Вывод:

Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

8.3 Обзор рынка гаражей, машино-мест и боксов г. Москвы. 4 квартал 2025 года

8.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок машино-мест традиционно классифицируется по типу объекта:

- Плоскостные стоянки: огороженные или не огороженные площадки на уровне поверхности, используемые для размещения автотранспорта. При строительстве плоскостной стоянки у жилого комплекса по существующему СНиП девелопер дополнительно должен обустроить гостевые автостоянки из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей, которые должны располагаться не далее, чем в 200 метрах от домов. На практике это почти никогда не соблюдается.

- Индивидуальные гаражи и гаражные боксы: основное наследие прошлого века. Являются наиболее удобными для владельцев, поскольку предоставляют выделенное и огороженное пространство и часто располагаются относительно недалеко от домов. При этом занимают значительную площадь. Главным недостатком является отсутствие статуса объекта недвижимого имущества и краткосрочные договоры аренды земельного участка у ГСК. При появлении заинтересованного застройщика договор расторгается и владельцам предлагается перенести свои гаражи, что, в большинстве случаев, просто невозможно.

- Подземный паркинг – это объект капитального строительства, расположенный в подземном пространстве улично-дорожной сети или объектов жилого и нежилого назначения, предназначенный для размещения организованных мест парковки автотранспорта (положение «О порядке проектирования и строительства объектов гаражного назначения в городе Москве»). По нормам подземный паркинг не может быть более 5 уровней. В основном такой тип паркинга строится в жилых комплексах повышенного класса – бизнес и элитного вследствие своей относительно высокой стоимости.

- Надземный паркинг – отдельно стоящий объект капитального строительства гаражного назначения, предназначенные для размещения организованных мест для парковки автотранспорта. В соответствии с МГСН максимально допустимая высота надземной стоянки 9 этажей. В соответствии со СНиП надземные парковки делятся на два типа: закрытые (автостоянка с наружными стеновыми ограждениями) и открытые (автостоянка без наружных стеновых ограждений, которая открыта, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности). Чаще всего застройщики предпочитают возводить парковки второго типа, в силу их меньшей стоимости.

Дополнительно для паркингов выделяют классификацию по типу парковочных систем. По этому показателю паркинги бывают:

- С частичной автоматизацией (когда часть работы по пропуску машин и/или взиманию платы выполняет оператор). Обычно используются на относительно небольших и средних парковках (гостиницы, небольшие бизнес-центры и т.п.).

- Полная автоматизация: система с автоматической кассой. Эта система полностью автоматизирует процесс въезда, выезда и оплаты.

Вывод: Принимая во внимание местоположение, ближайшее окружение, объемно-планировочные характеристики объекта, отделку и текущее состояние, объект оценки можно позиционировать в качестве машино-мест в подземном паркинге.

8.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений⁸

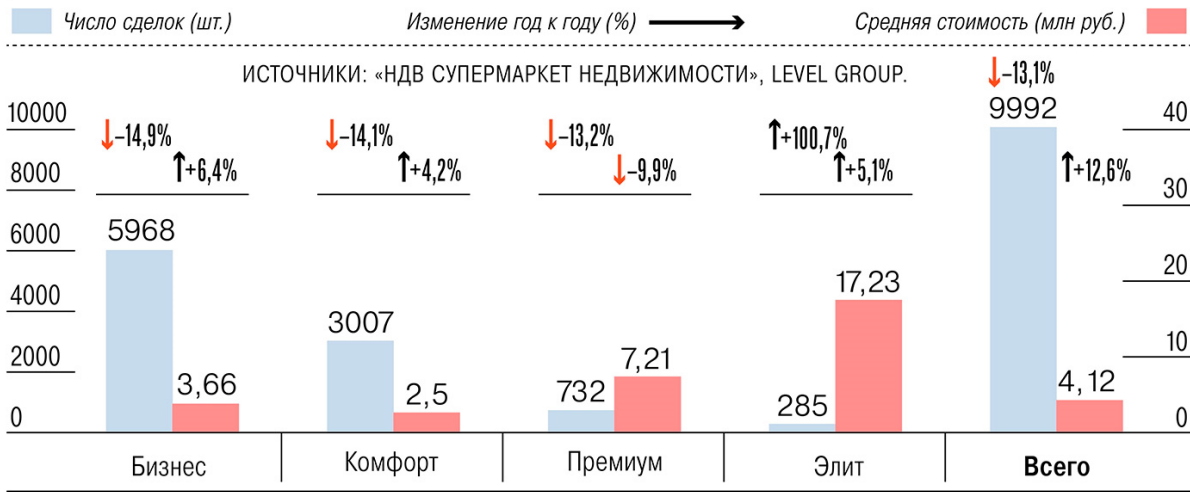
Рынок продаж

⁸ <https://www.metrium.ru/news/detail/naibolee-dostupnoe-mashinomesto-moskvy-stoit-v-25-raz-deshevle-samogo-dorogogo/>

Продажи машино-мест в новостройках Москвы снизились на 13%. После аномально высокого спроса в прошлом году на машино-места в Москве в этом году их продажи резко снизились. В старых границах российской столицы объем реализации сократился на 13%, а с учетом Новой Москвы — почти на 30%. Причина кроется в высоких ценах. В будущем продажи машино-мест будут расти из-за сокращения числа бесплатных парковок, а девелоперы из-за нормативных послаблений будут, напротив, строить меньше.

ПРОДАЖА МАШИНО-МЕСТ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ В ГРАНИЦАХ «СТАРОЙ» МОСКВЫ В ЯНВАРЕ–СЕНТЯБРЕ

kommersant.ru



В январе—сентябре 2025 года объем продаж машино-мест в новостройках Москвы в старых границах снизился на 13% год к году, до 9,9 тыс. сделок, подсчитали в «НДВ Супермаркет недвижимости» и Level Group. Аналогичный тренд зафиксировали в bnMap.pro, по чьим данным в Москве и Новой Москве спрос в сегменте сократился на 29,9%, до 11 тыс. сделок. Эти показатели снижения более выраженные, чем сокращение спроса на сами квартиры. По данным статистического управления Росреестра, в первые девять месяцев года на рынке было заключено 58,1 тыс. сделок на первичном рынке жилья, на 9% меньше год к году.

Прошлый 2024 год отметился аномальным спросом на машино-места: в 2024 году было зафиксировано 22,1 тыс. сделок совокупно во всех округах столицы, включая Новую Москву: это на 37% больше, чем в 2023 году, отмечают в bnMap.pro. После высоких продаж жилья в 2023 году многие покупали машино-места немного позже, поясняет основатель SIS Development Ярослав Гутнов.

Спрос на машино-места в новостройках Москвы снизился в 2025 году из-за сочетания высокой стоимости парковок и общей дороговизны жилья, отмечает коммерческий директор ГК «РКС Девелопмент» Кирилл Шавергин.

Средняя цена машино-места в новостройках Москвы уже составляет более 4 млн руб., добавляет он. В пределах МКАД с начала 2025 года медианная стоимость машино-места выросла на 19%, приводит данные Ярослав Гутнов.

Замедлился выход новых жилых проектов, а отсутствие старта новых проектов влечет за собой сокращение потенциальных продаж машино-мест, отмечает директор по продукту группы «Самолет» Леон Пряжников. По данным аналитического центра «Дом.РФ», в январе—сентябре 2025 года застройщики Москвы запустили новые проекты суммарной площадью 2,88 млн кв. м, что на 31% меньше год к году. В начале 2025 года наблюдался устойчивый тренд на снижение объема экспозиции на первичном рынке столицы. Во втором квартале 2025 года объем предложения составил 2,5 млн кв. м, что на 2,7% меньше по сравнению с предыдущим кварталом и на 4,7% меньше год к году, говорит Ярослав Гутнов.

По подсчетам bnMap.pro, сейчас в продаже в московских новостройках 15,9 тыс. машино-мест, что на 17% меньше, чем в январе 2025 года.

Большинство девелоперов в условиях растущей себестоимости и высоких ставок по кредитам обеспечивают жилье машино-местами по минимуму для соответствующего класса, говорит директор по стратегическому маркетингу и продукту Level Group Александра Мамохина. Продажи паркинга становятся все более закрытыми: девелоперы перестают вывешивать

прайс в рынок, предлагая места клиентам, которые купили квартиры, говорит Леон Пряжников. Он объясняет это тем, что несколько лет назад из-за доступности машино-мест инвесторы покупали места в паркингах, а потом сдавали их жителям ЖК.

В связи со снижением количества бесплатных машино-мест в районах столицы, расширением зон платной парковки и увеличением проектов с закрытыми дворами в Москве спрос на машино-места будет только расти, уверен коммерческий директор ГК «Основа» Игорь Сибренков. Кроме того, продолжает он, в Москве последние несколько лет в принципе наблюдается тенденция к снижению количества машино-мест в новых проектах, и это также позволяет говорить о высоком потенциале спроса. В Москве все больше проектов бизнес-класса и выше, в которых спрос на личные парковочные места традиционно высокий, тогда как массовых проектов все меньше, соглашается директор по девелопменту Rariteco Екатерина Борисова.

CEO Dataflat.ru Александр Пыпин, напротив, считает, что из-за снижения спроса со стороны населения на автомобили будет снижаться потребность в машино-местах. Согласно данным «Автостата», по итогам сентября 2025 года в России было реализовано 122,7 тыс. новых легковых машин, что на 18,7% меньше год к году.

В 2024–2025 годах столичные власти начали пересматривать подход к расчету числа машино-мест в новых жилых проектах, напоминает Ярослав Гутнов. Новая методика позволяет застройщикам сокращать объем парковочных мест примерно на 15–20% (см. “Ъ” от 10 октября 2024 года). Такая норма не стимулирует девелоперов закладывать большое число парковочных мест, отмечает Кирилл Шавергин.

Парковочные места подорожали в Москве с начала 2025 года в среднем на 18% - до 240 тысяч рублей за квадратный метр, сообщил РИА Недвижимость ведущий эксперт риелторской компании “Этажи” Илья Павлюк.

Медианная стоимость машино-места в Москве выросла на 18%. Главным образом это произошло из-за снижения на рынке доли наиболее доступных вариантов от застройщиков жилья. Обычно они открывают продажи парковочных мест ближе к завершению строительства, а в этом году часть застройщиков сдвинула сроки ввода своих проектов, и в общем объеме предложения стало не доставать таких вариантов.

Динамика средней цены машино-места в Москве, млн руб.



Рисунок 3 Динамика средней цены машино-места в Москве⁹

Кроме того, значительное подорожание обусловлено дефицитом предложения, вызванным сокращением количества строительства новых жилищных проектов и паркингов, а также ростом инвестиционного спроса на парковочные места, отметила глава направления жилой недвижимости CORE.XP Екатерина Ломтева.

По ее словам, сильнее всего с начала года подорожали машино-места за МКАДом, но в старых границах города – на 19%, тогда как в Новой Москве и в пределах МКАДа прирост стоимости составил только 5 и 4% соответственно.

Рынок премиум и эконом-паркингов: сравнение

⁹ <https://realty.ria.ru/20251020/parkovka-2048024307.html?ysclid=ml5k69el1n195100716>

Категория	Средняя цена за кв. м	Локации	Особенности
Эконом	160-190 тыс. Р	Новая Москва, ЮАО, САО	Простые подземные или наземные комплексы, без охраны
Комфорт	200-260 тыс. Р	СЗАО, ЮЗАО, ЗАО	Отапливаемые паркинги, прямой доступ к подъезду
Бизнес	270-320 тыс. Р	ЦАО, рядом с деловыми центрами	Контроль доступа, видеонаблюдение, автомойка
Премиум	350 тыс. Р и выше	Остоженка, Якиманка, Хамовники	Просторные боксы, возможность индивидуального хранения

На рынке встречаются и рекордные предложения. Так, по данным агентства Est-a-Tet, самое дорогое машино-место сейчас продается в жилом комплексе на Лаврушинском переулке: 37 кв. м по цене почти 37 млн рублей. Самое доступное — в Южном Бутове: 1,1 млн рублей за стандартное место на Бартеневской улице

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты с аналогичными передаваемыми правами.

Финансовые условия

Цены арендных ставок/продажи для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- использование заемных средств;
- расчет за счет собственных средств.

Первый вариант требует проведения корректировки рыночной цены на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег.

В рамках оценки, как правило, подбираются аналоги с одинаковыми финансовыми условиями для предполагаемых сделок.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды/цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость.

Дата продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение арендных ставок/цен продаж на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Корректировка по данному фактору может быть определена на основе данных информационного ресурса <http://zдание.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка/цена продажи за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки/цены продаж по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга). Открытой информации по скидкам на торг нет. Для расчета значений корректировки на торг были использованы данные сайта Статриелт¹⁰.

¹⁰ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda>

Таблица 8. Скидка на торг

← Я ↻ statrielt.ru Скидки на торг, уторгован... ...

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт
Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Месторасположение объекта

Для паркингов не является ценообразующими факторами удаленность от метро, расположение относительно линии застройки, удаленность от транспортных магистралей. Для проведения расчетов объекты-аналоги подбираются в районе расположения оцениваемого объекта, или в смежных с ним районах, сопоставимые по типу и классу.

Площадь объекта

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность.

Оценщиком проанализировано несколько жилых комплексов с достаточным количеством предложений по машиноместам, были построены графики зависимости, к расчеты принят график с достоверностью аппроксимации 0,98, уравнение по которому можно считать достоверным.

За базу расчета корректировки были приняты машино-места, расположенные в секции 1 на -1 уровне.

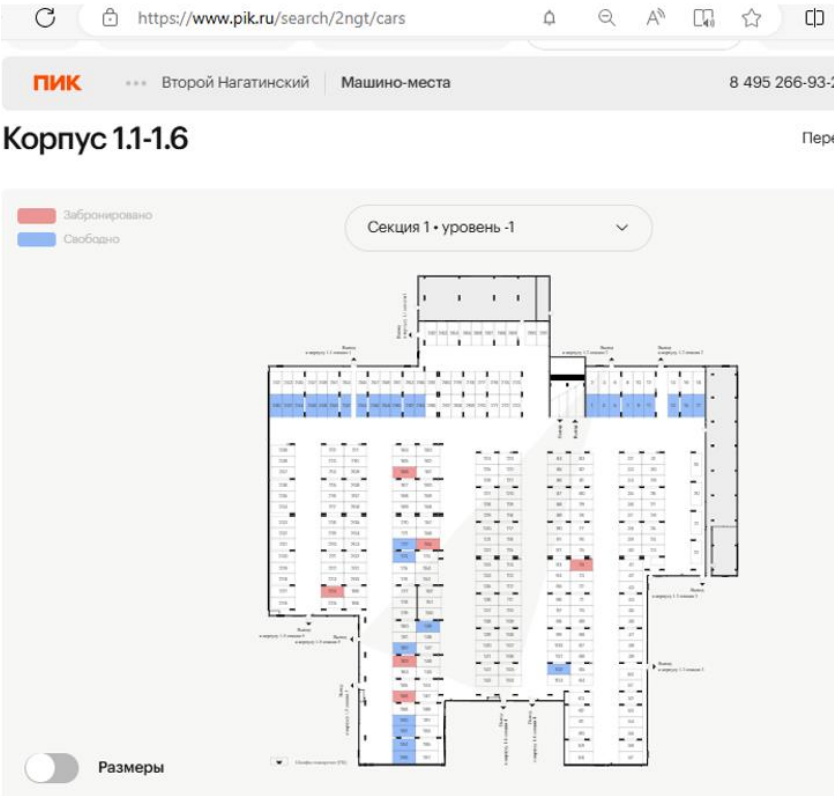


Рисунок 4 Расположение анализируемых машино-мест

Таблица 9. Данные о продаже машино-мест¹¹

Название ЖК	Адрес	Этаж	Площадь, кв.м	Стоимость машино-места, тыс.руб
Второй Нагатинский	Москва, 2-й Нагатинский проезд, 2с8	секция 1, уровень -1	13,3	2 521
Второй Нагатинский	Москва, 2-й Нагатинский проезд, 2с8	секция 1, уровень -1	26,6	3 624
Второй Нагатинский	Москва, 2-й Нагатинский проезд, 2с8	секция 1, уровень -1	27,6	3 764
Второй Нагатинский	Москва, 2-й Нагатинский проезд, 2с8	секция 1, уровень -1	29,6	4 044
Второй Нагатинский	Москва, 2-й Нагатинский проезд, 2с8	секция 1, уровень -1	30,6	4 246
Второй Нагатинский	Москва, 2-й Нагатинский проезд, 2с8	секция 1, уровень -1	32,4	4 388

¹¹ Источник: <https://www.pik.ru/search/2ngt/cars?settlement=1.2025>

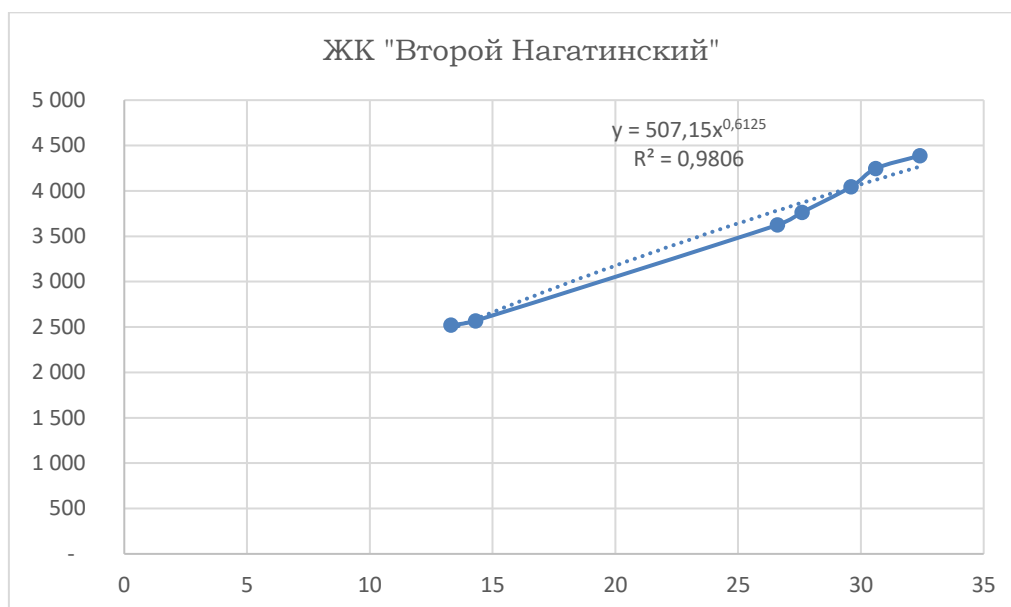


Рисунок 5 Зависимость стоимости машино-места от его площади

По результатам анализа полученных графиков, можно сделать вывод, что стоимость одного машино-места растет тем меньше, чем больше его площадь (рост стоимости замедляется по сравнению с ростом общей площади).

График зависимости выражен формулой $y = 507,15x^{0,6125}$, где

Y – стоимость машино-места

X- площадь машино-места

Этаж расположения

Анализ рынка показал, что стоимость машино-мест, расположенных на разных уровнях паркинга, отличаются по ценам. Для расчета корректировки Оценщик использовал метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается сделка или предложение двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены сопоставимого с оцениваемым объектом объекта-аналога.

Для расчета корректировки на расположение на этаже, использовались данные с сайта ЗАО «Дон-Строй Инвест» (Контактная информация: <http://www.donstroy.com/>, Офис продаж (495) 925-47-47) и данные концерна «КРОСТ» (Контактная информация: +7 (495) 795-0-888. Сайт: <http://www.krost-realty.ru/>).

Таблица 10. Предложения о продаже машино-мест в подземном паркинге

Источник информации	Наименование жилого комплекса	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Стоимость машино-места, руб.	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб.
«ДОНСТРОЙ», офис продаж : + 7 (495) 925-47-47. Сайт: http://www.donstroy.com/	ЖК "Алые Паруса", 5 корпус	1 подземный	15	2 620 000	174 667	188 000
		1 подземный	15	2 720 000	181 333	
		1 подземный	15	2 720 000	181 333	
		1 подземный	15	3 220 000	214 667	
		2 подземный	15	2 620 000	174 667	181 333

Источник информации	Наименование жилого комплекса	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Стоимость машино-места, руб.	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб.
		2 подземный	15	2 820 000	188 000	
		2 подземный	15	2 720 000	181 333	
«ДОНСТРОЙ», офис продаж : + 7 (495) 925-47-47. Сайт: http://www.donstroy.com/	ЖК "Дом на Мосфильмовской", (ул. Пырьева, вл.2)	2 подземный	12,3	2 820 000	229 268	227 100
		2 подземный	12,3	2 820 000	229 268	
		2 подземный	12,3	2 220 000	180 488	
		2 подземный	12,3	2 220 000	180 488	
		2 подземный	12,3	2 700 000	219 512	
		2 подземный	12,3	2 700 000	219 512	
		2 подземный	12,3	3 220 000	261 789	
		2 подземный	12,3	3 220 000	261 789	
		2 подземный	12,3	3 220 000	261 789	
		3 подземный	12,3	2 520 000	204 878	213 647
		3 подземный	12,3	2 520 000	204 878	
		3 подземный	12,3	2 520 000	204 878	
		3 подземный	12,3	2 520 000	204 878	
		3 подземный	12,3	2 920 000	237 398	
		3 подземный	12,3	2 720 000	221 138	
		3 подземный	12,3	2 520 000	204 878	
		3 подземный	12,3	2 720 000	221 138	
		3 подземный	12,3	2 700 000	219 512	
		3 подземный	12,3	2 420 000	196 748	
		3 подземный	12,3	2 920 000	237 398	
		3 подземный	12,3	2 220 000	180 488	
		3 подземный	12,3	2 650 000	215 447	

Источник информации	Наименование жилого комплекса	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Стоимость машино-места, руб.	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб.
		3 подземный	12,3	2 920 000	237 398	
«ДОНСТРОЙ», офис продаж : + 7 (495) 925-47-47. Сайт: http://www.donstroy.com/	Дом на Покровском бульваре (Казарменный, вл. 3)	1 подземный	13,5	3 758 650	278 419	278 419
		2 подземный	13,5	3 558 650	263 604	263 604
		2 подземный	13,5	3 558 650	263 604	

Таблица 11. Расчет поправки на уровень расположения машино-места в паркинге

Наименование жилого комплекса	Этаж расположения	Средняя стоимость 1 кв. м
ЖК "Алые Паруса", 5 корпус	1 подземный	188 000
	2 подземный	181 333
<i>коэффициент</i>		<i>0,96</i>
ЖК "Дом на Мосфильмовской", (ул. Пырьева, вл.2)	2 подземный	227 100
	3 подземный	213 647
<i>коэффициент</i>		<i>0,94</i>
Дом на Покровском бульваре (Казарменный, вл. 3)	1 подземный	278 419
	2 подземный	263 604
<i>коэффициент</i>		<i>0,95</i>
Среднее значение коэффициента		0,95
Среднее значение обратного коэффициента		1,05

Из приведенных расчетов следует, что на каждый этаж подземной парковки идет снижение стоимости кв. м в среднем на 5%.

Таблица 12. Расчет поправки на уровень расположения машино-места в наземном паркинге

Уровень	ЖК «Ярославский» https://www.pik.ru/zhiloi-raion-yaroslavskii	ЖК «Отрадное» https://jk-otradny.ru/	ЖК «Отрадное» https://jk-otradny.ru/	Среднее корректировка за каждый этаж, %
	Цена за м/м 14,8 кв.м	Скидка, %	Цена за м/м 15,9 кв.м	Скидка, %
1 уровень	520000	0%	700000	
2 уровень	480000	-8%	680000	-3%
3 уровень	450000	-13%	630000	-7%
4 уровень			625000	-1%
5 уровень			600000	-4%

Из приведенных расчетов следует, что на каждый этаж наземной парковки идет снижение стоимости кв. м в среднем на 5%.

Таблица 13. Корректировка на этаж расположения в подземном паркинге

Этаж объекта оценки/Этаж объекта аналога	1 подземный	2 подземный	3 подземный
1 подземный	0%	5%	10%
2 подземный	-5%	0%	5%
3 подземный	-10%	-5%	0%

Таблица 14. Корректировка на этаж расположения в наземном паркинге

Этаж объекта оценки/Этаж объекта аналога	1 уровень	2 уровень	3 уровень	4 уровень	5 уровень
1 уровень	0%	5%	10%	15%	20%
2 уровень	-5%	0%	5%	10%	15%
3 уровень	-10%	-5%	0%	5%	10%
4 уровень	-15%	-10%	-5%	0%	5%
5 уровень	-20%	-15%	-10%	-5%	0%

Наличие отопления

Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Зависимость цен и арендных ставок гаражей от наличия отопления принята по данным справочника оценщика по производственно-складской недвижимости (Справочник ABN GROUP 8-е издание, 2025 г.), так как данный сегмент является более близким к сегменту парковок в сравнении с офисно-торговым сегментом. Корректировка была принята по нижней границе расширенного интервала (1,15), так как наличие/отсутствие отопления для гаражей является менее критичным фактором в сравнении с производственной недвижимостью.

Таким образом, корректировка стоимости отапливаемого паркинга к неотапливаемому составила «15%» ($1,15 - 1 = 0,15$).

5. Наличие отопления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,23	1,15	1,31

Таблица 15. Корректировка на наличие отопления

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,23	1,15	1,31

Таблица 16. Корректировка на наличие отопления

Объект оценки	Объект-аналог	
	Есть отопление	Нет отопления
Есть отопление	0%	15%
Нет отопления	-15%	0%

Тип машино-места (зависимое/независимое)

Существуют зависимые (т.н. семейные) машиноместа. Данные машиноместа как правило располагаются друг за другом и обеспечены одним въездом (через машиноместо, расположенное ближе к внутрипаркинговому проезду). Как правило подобные объекты реализуются одним лотом, поэтому необходимо определить величину поправки к стоимости. Расчет поправки осуществлялся методом парных продаж.

Таблица 17. Расчет корректировки на тип машино-места (зависимое/независимое)¹²

Наименование жилого комплекса	Тип м/м	Площадь, кв. м	Уровень	Цена предложения, руб./м/м	Тип корректировки	Корректировка
Москва, ЖК «Barkli Park»	Независимое, нет ограничений	13,0	-1	1 550 000	на тип м/м	-29%
	Зависимое, нет ограничений			1 100 000		
Москва, ЖК «Balchug Viewpoint»	Независимое, нет ограничений	13,6	-1	4 575 000	на тип м/м	-31%
	Зависимое, нет ограничений			3 175 000		
Москва, МФК «Садовые Кварталы»	Независимое, нет ограничений	19,00	-3	3 755 000	на тип м/м	-31%
	Зависимое, нет ограничений			2 575 500		
	Среднее					-30,0%

Из проведенных расчетов следует, что скидка на зависимые машино-места относительно независимых составляет в среднем 30%.

8.4 Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

Предложения о продаже машино-мест представлены в таблицах ниже.

¹² Источник: <https://www.novostroy-m.ru/carparking>

Таблица 18 Выборка объектов-аналогов по продаже машино-мест, сопоставимых с оцениваемым

Адрес	Площадь машино-места, кв. м	Этаж	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Контакты	Источник информации	Наличие отопления
Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Ладиса, 38к1	13,3	-1	1 780 000	133 835	7 985 715-87-64	https://www.cian.ru/sale/commercial/320723987/	отапливается
Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Туристская ул., 14	14,1	-1	2 500 000	177 305	89 586 169 157	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_4771999402?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	отапливается
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 71/22к2	13,8	-2	1 950 000	141 304	7 916 431-79-27	https://www.cian.ru/sale/commercial/316748825/	отапливается
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 71к1	13,0	-1	2 000 000	153 846	7 923 074-26-68	https://www.cian.ru/sale/commercial/322098442/	отапливается
Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, бул. Яна Райниса, 31	13,50	-2	2 900 000	214 815	7 923 074-42-36	https://www.cian.ru/sale/commercial/317713654/	отапливается
Москва, СЗАО, р-н Тушино Южное, пр. Донелайтиса, 27	15,0	-1	2 500 000	166 667	7 985 499-34-41	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7687114194?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	отапливается
Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, проезд Донелайтиса, 27	20,5	-1	3 000 000	146 341	7 985 176-22-13 +7 915 122-70-38	https://www.cian.ru/sale/commercial/290295229/	отапливается
Максимальное значение			3 000 000				
Минимальное значение			1 780 000				

В соответствии с выборкой диапазон продаж по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 1 780 000 – 3 000 000 руб. (без учета скидки на торг).

8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- В соответствии с выборкой диапазон продаж объектов сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 1 780 000 – 3 000 000.
- Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен предложений.

9 Описание процесса оценки объекта оценки

9.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование Задания на оценку.
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.

9.2 Выбор подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный (см. рисунок ниже).

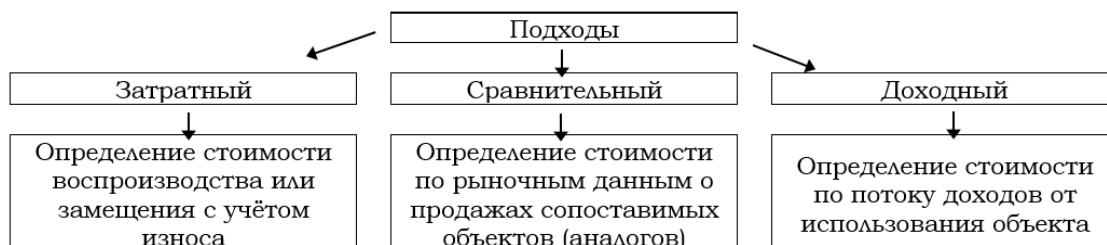


Рисунок 6. Методическая структура определения рыночной стоимости

При выборе подходов для использования при проведении оценки учитывается не только возможность применения каждого из подходов, но и цели, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полнота и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Определение *рыночной стоимости* осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом анализируются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход или стоимость.

Заключительным этапом оценки является согласование результатов, полученных в рамках выбранных подходов и методов, и сведение их к единой оценке (итоговой величине) стоимости объекта недвижимости. Процесс согласования результатов включает в себя анализ слабых и сильных сторон каждого подхода и метода, определение их влияния на объективное отражение рынка.

После анализа результатов, полученных разными подходами, за итоговую величину рыночной стоимости объекта недвижимости принимается либо усредненный результат, либо полученный в рамках одного из примененных подходов.

Сравнительный подход

Согласно ФСО V п. п. 4, 6 сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и предложений).

В соответствии с п. 22 б ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При реализации сравнительного подхода оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке, проводит анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки, затем вносит поправки на различия между объектами сравнения.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированные цены позволяют оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади;
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продаваемых на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов;
- установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, а также учитывая активность рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москва, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

Доходный подход

Согласно ФСО V п. 11, п. 13 доходный подход определяется как 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 применяется, 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 капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов или темпы роста доходов будут примерно постоянными.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате с помощью ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участника рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости), ставку доходности на инвестиции с сопоставимым риском.

Данный метод подходит для объектов с любой динамикой изменения потоков доходов и расходов во времени.

Применяя метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода, оценщик должен:

- выбрать вид денежного потока с учетом особенностей объекта оценки (номинальный/реальный, доналоговый/посленалоговый, собственный или общий капитал и т.п.);
- определить денежный поток;
- установить срок прогнозирования денежного потока (период прогнозирования);
- спрогнозировать денежный поток в течение срока прогнозирования;
- определить необходимость применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и рассчитать соответствующую постпрогнозную стоимость с учетом особенностей объекта оценки;
- определить ставку дисконтирования, соответствующую денежному потоку;
- осуществить процедуру приведения прогнозных денежных доходов, в том числе постпрогнозной стоимости

Учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, юридические и иные факторы, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки было определено использование в качестве машино-места (гаража);

Анализ рынка машино-мест г. Москвы показал, что приобретение машино-места с целью его дальнейшей коммерческой эксплуатации не является типичным инвестиционным мотивом для участников рынка, так как срок окупаемости подобного рода проектов превышает аналогичные показатели вложения средств в альтернативные отрасли, уровень достоверности и точности определения текущей стоимости доходов от эксплуатации объектов оценки является низким. Вследствие этого, с целью обеспечения уровня обоснованности и достоверности получаемых результатов, доходный подход к оценке рассматриваемых объектов не применялся.

Таким образом, доходный подход для определения стоимости машино-места не применялся.

Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО V п. 24, 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.

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

Затратный подход не учитывает рыночные факторы (например, соотношение спроса и предложения в соответствующем сегменте рынка).

В соответствии с п.24 ФСО-7 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

Вывод

Руководствуясь ст. 14 135-ФЗ, которая гласит «Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки», а также положением п. 1 ФСО V «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки», для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

10 Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

В рамках данного раздела была определена стоимость одного зависимого машино-места. Был выполнен следующий алгоритм:

- принято за эталон стандартное машино-место в рабочем состоянии площадью 13,30 кв.м
- определена стоимость эталонного машино-места в рамках сравнительного подхода;
- с учетом корректировок на этаж расположения, масштаб определена стоимость каждого машино-места, входящего в состав объекта оценки.

10.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

- а) выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) корректировка качественных значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок необходимо ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

В соответствии с п.22 ФСО №7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов

по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж (метод корректировок).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже и аренде объектов, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Формула расчета выглядит следующим образом¹³:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i x V_{oi}, \text{ где}$$

V_o – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

n – количество аналогов;

V_{oi} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по принципу вклада (вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного ценообразующего фактора. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта

10.2 Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации были проанализированы официальный сайт по результатам торгов имущества г. Москвы (<https://www.mos.ru/tender>) и открытые источники информации о предложениях по продаже коммерческой недвижимости (<http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.cian.ru/>). В качестве аналогов использовались цены сделок и/или цены предложения на объекты, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Выбранные в результате анализа объекты, которые могут быть использованы для расчета в качестве аналогов, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены в таблице расчета.

¹³ Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г., 472с.

Список объектов

- ⊙ (OAN₂, №3) Москва, проезд Донелайтиса, 27
- ⊙ (OAN₁) Москва, Туристская улица, 14
- ⊙ (OO) Москва, улица Героев Панфиловцев, ...

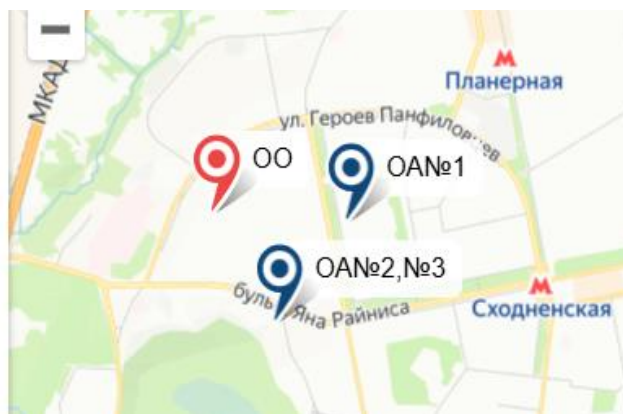


Рисунок 7. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 19. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости эталонного машино-места ¹⁴

Характеристика объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		-	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_4771999402?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7687114194?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.cian.ru/sale/commercial/290295229/
Контакт		-	89586169157	7 985 499-34-41	7 985 176-22-13 +7 915 122-70-38
Адрес		г. Москва, Героев Панфиловцев ул., д. 39	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Туристская ул., 14	Москва, СЗАО, р-н Тушино Южное, пр. Донелайтиса, 27	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, проезд Донелайтиса, 27
Назначение объекта		Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Передаваемые права на помещение		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки (предложения)		Март 2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона		СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Тип помещения		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Наличие отопления		есть	есть	есть	есть
Этаж расположения (в числовых значениях)		-1	-1	-1	-1
Общая площадь	кв. м.	13,3	14,1	15,0	20,5
Состояние отделки помещений		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена предложения	руб./м/м		2 500 000	2 500 000	3 000 000
Цена предложения	руб./кв.м		177 305	166 667	146 341
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

¹⁴ *дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)

Характеристика объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на условия финансирования	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		2 500 000	2 500 000	3 000 000
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		2 500 000	2 500 000	3 000 000
Дата сделки (предложения)		Март 2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на дату сделки (предложения)	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		2 500 000	2 500 000	3 000 000
Корректировка на торг	%		-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		2 400 000	2 400 000	2 880 000
Назначение объекта		Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Корректировка на назначение объекта	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		2 400 000	2 400 000	2 880 000
Административный округ, ценовая зона		СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Корректировка на расположение	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		2 400 000	2 400 000	2 880 000
Наличие отопления		есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		2 400 000	2 400 000	2 880 000
Этаж расположения		-1	-1	-1	-1
Корректировка на этаж расположения	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		2 400 000	2 400 000	2 880 000
Площадь	кв. м	13,30	14,10	15,00	20,50

Характеристика объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на площадь	%		-3,5%	-7,1%	-23,28%
Скорректированная стоимость, руб.	руб.		2 316 000	2 229 600	2 209 536
Состояние отделки		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние отделки	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.			2 316 000	2 229 600	2 209 536
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %			3,5%	7,1%	23,3%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)			28,57	14,08	4,29
Весовой коэффициент			0,61	0,30	0,09
Коэффициент вариации		2,5%			
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб.	2 280 498			

10.3 Выбор единицы и элементов сравнения

Согласно п.22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. В настоящем отчете в качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв.м общей площади. Эта единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе ценообразующих факторов (элементов сравнения) путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Элементы сравнения, по которым отобранные аналоги отличаются от объекта оценки, приведены в таблице расчетов.

10.4 Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права собственности, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения по продаже являются текущими.

В процессе анализа характеристик объектов сравнения был выявлен ряд расхождений

Факт сделки (торг)**Таблица 20. Скидка на торг****Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года**

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 19.01.2026 г.)



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

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [StatRealt](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные;

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Москве. Таким образом, значение скидки на торг составляет -4%.

Месторасположение объекта

Для паркингов не является ценообразующими факторами удаленность от метро, расположение относительно линии застройки, удаленность от транспортных магистралей. Для проведения расчетов объекты-аналоги подбираются в районе расположения оцениваемого объекта, или в смежных с ним районах, сопоставимые по типу и классу.

Так как все аналоги сопоставимы с объектом оценки по местоположению, корректировка не вносилась.

Площадь объекта

Корректировка на площадь рассчитывалась с использованием эмпирической зависимости, представленной в разделе 8.3.3 Отчета.

Коэффициент корректировки рассчитывается по формуле:

$$K_s = \left(\frac{X_{\text{оцениваемого м/м}}}{X_{\text{объекта-аналога}}} \right)^t$$

где

t – коэффициент торможения (0,6125)

Этаж расположения

Таблица 21. Корректировка на этаж расположения в подземном паркинге

Этаж объекта оценки/Этаж объекта аналога	1 подземный	2 подземный	3 подземный
1 подземный	0%	5%	10%
2 подземный	-5%	0%	5%
3 подземный	-10%	-5%	0%

Таблица 22. Корректировка на этаж расположения в наземном паркинге

Этаж объекта оценки/Этаж объекта аналога	1 уровень	2 уровень	3 уровень	4 уровень	5 уровень
1 уровень	0%	5%	10%	15%	20%
2 уровень	-5%	0%	5%	10%	15%
3 уровень	-10%	-5%	0%	5%	10%
4 уровень	-15%	-10%	-5%	0%	5%
5 уровень	-20%	-15%	-10%	-5%	0%

Наличие отопления

Таблица 23. Корректировка на наличие отопления

Объект оценки	Объект-аналог	
	Есть отопление	Нет отопления
Есть отопление	0%	-15%
Нет отопления	-15%	0%

Тип машино-места (зависимое/стандартное)

Таблица 24. Корректировка на тип

Объект оценки	Объект-аналог	
	зависимое	Независимое (стандартное)
зависимое	0%	-30%
Независимое (стандартное)	43%	0%

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Учитывая тот факт, что коэффициент вариации менее 20%, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода определено как среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов (т.е. каждому аналогу присвоен одинаковый вес).

Расчет стоимости машино-мест, входящих в состав объекта оценки

Как было указано выше, после определение стоимости эталонного машино-места площадью 13,30 кв.м определяется стоимость всех объектов, входящих в состав объекта оценки с учетом возможных корректировок по ценообразующим параметрам.

Таблица 25. Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места	Рыночная стоимость эталонного машино-места, руб.	Стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб/кв.м	Итоговая стоимость машино-места, руб.
1	77:08:0003006:12255	Подземный этаж № 0	1М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
2	77:08:0003006:12256	Подземный этаж № 0	2М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
3	77:08:0003006:12257	Подземный этаж № 0	3М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
4	77:08:0003006:12258	Подземный этаж № 0	4М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
5	77:08:0003006:12259	Подземный этаж № 0	5М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
6	77:08:0003006:12260	Подземный этаж № 0	6М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
7	77:08:0003006:12261	Подземный этаж № 0	7М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
8	77:08:0003006:12262	Подземный этаж № 0	8М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
9	77:08:0003006:12263	Подземный этаж № 0	9М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
10	77:08:0003006:12265	Подземный этаж № 0	10М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
11	77:08:0003006:12266	Подземный этаж № 0	11М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
12	77:08:0003006:12267	Подземный этаж № 0	12М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
13	77:08:0003006:12268	Подземный этаж № 0	13М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
14	77:08:0003006:12269	Подземный этаж № 0	14М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
15	77:08:0003006:12270	Подземный этаж № 0	15М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
16	77:08:0003006:12271	Подземный этаж № 0	16М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
17	77:08:0003006:12272	Подземный этаж № 0	17М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
18	77:08:0003006:12273	Подземный этаж № 0	18М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
19	77:08:0003006:12274	Подземный этаж № 0	19М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
20	77:08:0003006:12277	Подземный этаж № 0	20М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
21	77:08:0003006:12278	Подземный этаж № 0	21М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
22	77:08:0003006:12279	Подземный этаж № 0	22М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
23	77:08:0003006:12280	Подземный этаж № 0	23М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
24	77:08:0003006:12281	Подземный этаж № 0	24М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
25	77:08:0003006:12282	Подземный этаж № 0	25М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места	Рыночная стоимость эталонного машино-места, руб.	Стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб/кв.м	Итоговая стоимость машино-места, руб.
26	77:08:0003006:12283	Подземный этаж № 0	26М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
27	77:08:0003006:12284	Подземный этаж № 0	27М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
28	77:08:0003006:12285	Подземный этаж № 0	28М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
29	77:08:0003006:12286	Подземный этаж № 0	29М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
30	77:08:0003006:12288	Подземный этаж № 0	30М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
31	77:08:0003006:12289	Подземный этаж № 0	31М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
32	77:08:0003006:12290	Подземный этаж № 0	32М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
33	77:08:0003006:12291	Подземный этаж № 0	33М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
34	77:08:0003006:12292	Подземный этаж № 0	34М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
35	77:08:0003006:12293	Подземный этаж № 0	35М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
36	77:08:0003006:12294	Подземный этаж № 0	36М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
37	77:08:0003006:12295	Подземный этаж № 0	37М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
38	77:08:0003006:12296	Подземный этаж № 0	38М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
39	77:08:0003006:12297	Подземный этаж № 0	39М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
40	77:08:0003006:12299	Подземный этаж № 0	40М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
41	77:08:0003006:12300	Подземный этаж № 0	41М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
42	77:08:0003006:12301	Подземный этаж № 0	42М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
43	77:08:0003006:12302	Подземный этаж № 0	43М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
44	77:08:0003006:12303	Подземный этаж № 0	44М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
45	77:08:0003006:12304	Подземный этаж № 0	45М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
46	77:08:0003006:12305	Подземный этаж № 0	46М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
47	77:08:0003006:12306	Подземный этаж № 0	47М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
48	77:08:0003006:12307	Подземный этаж № 0	48М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
49	77:08:0003006:12308	Подземный этаж № 0	49М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
50	77:08:0003006:12310	Подземный этаж № 0	50М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
51	77:08:0003006:12311	Подземный этаж № 0	51М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
52	77:08:0003006:12312	Подземный этаж № 0	52М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
53	77:08:0003006:12313	Подземный этаж № 0	53М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
54	77:08:0003006:12314	Подземный этаж № 0	54М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
55	77:08:0003006:12315	Подземный этаж № 0	55М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
56	77:08:0003006:12316	Подземный этаж № 0	56М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места	Рыночная стоимость эталонного машино-места, руб.	Стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб/кв.м	Итоговая стоимость машино-места, руб.
57	77:08:0003006:12317	Подземный этаж № 0	57М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
58	77:08:0003006:12318	Подземный этаж № 0	58М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
59	77:08:0003006:12319	Подземный этаж № 0	59М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
60	77:08:0003006:12321	Подземный этаж № 0	60М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
61	77:08:0003006:12322	Подземный этаж № 0	61М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
62	77:08:0003006:12323	Подземный этаж № 0	62М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
63	77:08:0003006:12324	Подземный этаж № 0	63М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
64	77:08:0003006:12325	Подземный этаж № 0	64М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
65	77:08:0003006:12326	Подземный этаж № 0	65М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
66	77:08:0003006:12327	Подземный этаж № 0	66М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
67	77:08:0003006:12328	Подземный этаж № 0	67М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
68	77:08:0003006:12329	Подземный этаж № 0	68М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
69	77:08:0003006:12330	Подземный этаж № 0	69М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
70	77:08:0003006:12332	Подземный этаж № 0	70М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
71	77:08:0003006:12333	Подземный этаж № 0	71М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
72	77:08:0003006:12334	Подземный этаж № 0	72М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
73	77:08:0003006:12335	Подземный этаж № 0	73М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
74	77:08:0003006:12336	Подземный этаж № 0	74М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
75	77:08:0003006:12337	Подземный этаж № 0	75М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
76	77:08:0003006:12338	Подземный этаж № 0	76М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
77	77:08:0003006:12339	Подземный этаж № 0	77М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
78	77:08:0003006:12340	Подземный этаж № 0	78М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
79	77:08:0003006:12341	Подземный этаж № 0	79М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
80	77:08:0003006:12343	Подземный этаж № 0	80М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
81	77:08:0003006:12344	Подземный этаж № 0	81М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
82	77:08:0003006:12345	Подземный этаж № 0	82М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
83	77:08:0003006:12346	Подземный этаж № 0	83М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
84	77:08:0003006:12347	Подземный этаж № 0	84М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
85	77:08:0003006:12348	Подземный этаж № 0	85М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
86	77:08:0003006:12349	Подземный этаж № 0	86М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
87	77:08:0003006:12350	Подземный этаж № 0	87М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места	Рыночная стоимость эталонного машино-места, руб.	Стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб/кв.м	Итоговая стоимость машино-места, руб.
88	77:08:0003006:12351	Подземный этаж № 0	88М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
89	77:08:0003006:12352	Подземный этаж № 0	89М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
90	77:08:0003006:12354	Подземный этаж № 0	90М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
91	77:08:0003006:12355	Подземный этаж № 0	91М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
92	77:08:0003006:12356	Подземный этаж № 0	92М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
93	77:08:0003006:12357	Подземный этаж № 0	93М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
94	77:08:0003006:12358	Подземный этаж № 0	94М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
95	77:08:0003006:12359	Подземный этаж № 0	95М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
96	77:08:0003006:12360	Подземный этаж № 0	96М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
97	77:08:0003006:12361	Подземный этаж № 0	97М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
98	77:08:0003006:12362	Подземный этаж № 0	98М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
99	77:08:0003006:12363	Подземный этаж № 0	99М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
100	77:08:0003006:12365	Подземный этаж № 0	100М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
101	77:08:0003006:12366	Подземный этаж № 0	101М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
102	77:08:0003006:12367	Подземный этаж № 0	102М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
103	77:08:0003006:12368	Подземный этаж № 0	103М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
104	77:08:0003006:12369	Подземный этаж № 0	104М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
105	77:08:0003006:12370	Подземный этаж № 0	105М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
106	77:08:0003006:12371	Подземный этаж № 0	106М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
107	77:08:0003006:12372	Подземный этаж № 0	107М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
108	77:08:0003006:12373	Подземный этаж № 0	108М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
109	77:08:0003006:12374	Подземный этаж № 0	109М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
110	77:08:0003006:12376	Подземный этаж № 0	110М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
111	77:08:0003006:12377	Подземный этаж № 0	111М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
112	77:08:0003006:12378	Подземный этаж № 0	112М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
113	77:08:0003006:12379	Подземный этаж № 0	113М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
114	77:08:0003006:12380	Подземный этаж № 0	114М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
115	77:08:0003006:12381	Подземный этаж № 0	115М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
116	77:08:0003006:12382	Подземный этаж № 0	116М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
117	77:08:0003006:12383	Подземный этаж № 0	117М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер машино-места	Площадь, кв.м	Тип машино-места	Рыночная стоимость эталонного машино-места, руб.	Стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб/кв.м	Итоговая стоимость машино-места, руб.
118	77:08:0003006:12384	Подземный этаж № 0	118М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
119	77:08:0003006:12385	Подземный этаж № 0	119М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
120	77:08:0003006:12388	Подземный этаж № 0	120М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
121	77:08:0003006:12389	Подземный этаж № 0	121М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
122	77:08:0003006:12390	Подземный этаж № 0	122М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
123	77:08:0003006:12391	Подземный этаж № 0	123М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
124	77:08:0003006:12392	Подземный этаж № 0	124М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
125	77:08:0003006:12393	Подземный этаж № 0	125М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
126	77:08:0003006:12394	Подземный этаж № 0	126М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
127	77:08:0003006:12395	Подземный этаж № 0	127М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
128	77:08:0003006:12396	Подземный этаж № 0	128М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
129	77:08:0003006:12397	Подземный этаж № 0	129М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
130	77:08:0003006:12399	Подземный этаж № 0	130М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
131	77:08:0003006:12400	Подземный этаж № 0	131М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
132	77:08:0003006:12401	Подземный этаж № 0	132М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
133	77:08:0003006:12402	Подземный этаж № 0	133М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
134	77:08:0003006:12403	Подземный этаж № 0	134М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
135	77:08:0003006:12404	Подземный этаж № 0	135М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
136	77:08:0003006:12405	Подземный этаж № 0	136М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
137	77:08:0003006:12406	Подземный этаж № 0	137М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
138	77:08:0003006:12407	Подземный этаж № 0	138М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
139	77:08:0003006:12408	Подземный этаж № 0	139М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
140	77:08:0003006:12410	Подземный этаж № 0	140М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
141	77:08:0003006:12411	Подземный этаж № 0	141М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
142	77:08:0003006:12412	Подземный этаж № 0	142М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
143	77:08:0003006:12413	Подземный этаж № 0	143М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
144	77:08:0003006:12414	Подземный этаж № 0	144М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
145	77:08:0003006:12415	Подземный этаж № 0	145М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
146	77:08:0003006:12416	Подземный этаж № 0	146М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
147	77:08:0003006:12417	Подземный этаж № 0	147М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
148	77:08:0003006:12418	Подземный этаж № 0	148М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер ма- шино- места	Пло- щадь, кв.м	Тип машино- места	Рыночная сто- имость эталон- ного машино- места, руб.	Стои- мость, руб.	Рыноч- ная сто- имость, руб/кв.м	Итоговая сто- имость ма- шино-места, руб.
149	77:08:0003006:12419	Подземный этаж № 0	149М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
150	77:08:0003006:12421	Подземный этаж № 0	150М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
151	77:08:0003006:12422	Подземный этаж № 0	151М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
152	77:08:0003006:12423	Подземный этаж № 0	152М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
153	77:08:0003006:12424	Подземный этаж № 0	153М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
154	77:08:0003006:12425	Подземный этаж № 0	154М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
155	77:08:0003006:12426	Подземный этаж № 0	155М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
156	77:08:0003006:12427	Подземный этаж № 0	156М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
157	77:08:0003006:12428	Подземный этаж № 0	157М	13,3	стандартное	2 280 498	2 280 498	171 500	2 280 950
	Итого			2088,1					358 109 150

10.5 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
нежилые помещения (машино-места в количестве 157 шт), расположенные по адресу: г. Москва, Героев Панфиловцев ул., д. 39, общей площадью 2088,1 кв.м.	358 109 150

11 Согласование результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование промежуточных стоимостных показателей, полученных в рамках использованных подходов к оценке. Целью согласования промежуточных результатов является определение итоговой величины стоимости, либо признания в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом корректировок (сравнения продаж) трех близких к объекту оценки аналогов. Результат сравнительного подхода обладает значимостью и представительностью, поскольку основан непосредственно на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные объекты на рынке недвижимости г. Москвы, а также на аналитических материалах о факторах ценообразования на этом рынке.

Доходный подход. Обоснованно не применялся.

Затратный подход. Обоснованно не применялся.

Удельный вес сравнительного подхода принят за 100%.

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 26. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Результат по подходу
Сравнительный подход, руб.	358 109 150
Вес подхода, руб.	100%
Доходный подход, руб.	не применялся
Вес подхода, руб.	0%
Затратный подход, руб.	не применялся
Вес подхода, руб.	0%
Рыночная стоимость руб (с учетом округления)	358 109 150

Таблица 27. Результаты оценки с учетом округления

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
нежилые помещения (машино-места в количестве 157 шт), расположенные по адресу: г. Москва, Героев Панфиловцев ул., д. 39, общей площадью 2088,1 кв.м.	358 109 150

Оценщик

Н.Е. Вагизова

12 Приложения

12.1 Аналоги по продаже помещений

Аналог 1.

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_4771999402?context=H4slIAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOjJsbnB2NhbFBvaW9vaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

4,3

www.avito.ru

Машиноместо, 14 м² на продажу...

Машиноместо, 14 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

2 500 000 ₽

Реклама direct.sogaz.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее согоз

8 958 616-91-57

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Михаил

Частное лицо
На Авито с 2014

Эквивалент: -6,31 тонн CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 14 м² Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Москва, Туристская ул., 14

- Сходненская ⚡ 11–15 мин.
- Планерная ⚡ 16–20 мин.
- Трикотажная ⚡ от 31 мин.

[Показать карту ▾](#)

Описание

Машиноместо в подземной паркинге по адресу: ул. Туристская, 14

№ 4771999402 · 22 октября в 16:00 · 491 просмотр (+6 сегодня)

Пожаловаться

Яндекс 360

Настройте

[←](#)
[Я](#)
[↺](#)
[www.cian.ru](#)
[Продаю гараж 15м² ул. Большая...](#)
[🔖](#)

🔍 67%

💬 Спросить

⋮

🔖

Обновлено: 10 окт, 13:13

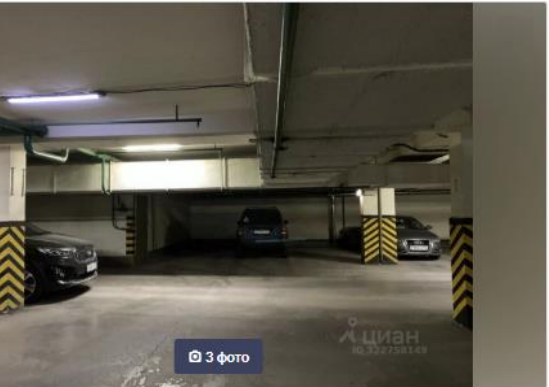
👁 40 просмотров, 3 за сегодня, 29 уникальных

Продается машиноместо, 15 м²

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Большая Набережная, 9 [На карте](#)

[🏠 Тушинская](#) 🚶 15 мин.
 [🏠 Спартак](#) 🚶 5 мин.
 [🏠 Скотинская](#) 🚶 6 мин.

[📷](#)
[✎](#)
[📄](#)
[🖨](#)
[🔖](#)
[⚠ Пожаловаться](#)









3 фото

📏

Площадь

15 м²

🅅

Парковка

Подземная

🚗

Тип

Машиноместо

Продается машиноместо в подземном охраняемом паркинге по адресу ул. Большая набережная, 9, цокольный этаж. Площадь машиноместа 15 кв.м. Отопление, круглосуточная охрана, въезд по пропусксам.

2 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[➤](#)

Цена за метр 133 333 ₽/м²

+7 916 952-88-75

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



СОБСТВЕННИК
 ID 25464547
 ✔ Предоставил паспорт

АФИ Пром



Индустриальный кластер для производителей
 в черте города. Ввод в 2026 г. Гибкие
 форматы от 800 м²



←

я

↺

www.cian.ru

Продаю гараж 15м² ул. Большая...

🔖

🔍 67%

💬 Спросить

⋮

📁

Обновлено: 10 окт, 13:13

👁 40 просмотров, 3 за сегодня, 29 уникальных

Продается машиноместо, 15м²

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Большая Набережная, 9 [На карте](#)

📍 Тушинская
🕒 15 мин.
📍 Spartak
🕒 5 мин.
📍 Сходненская
🕒 6 мин.

🖨

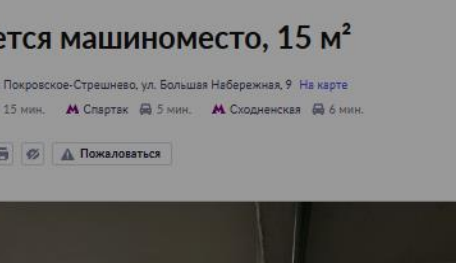
✍

📷

📱

🔒

⚠ Пожаловаться







Площадь

15м²

🅑

Парков...

Подъ...

2 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

[Предложить свою цену](#)

Цена за метр

133 333 ₽/м²

+7 916 952-88-75

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

СОБСТВЕННИК

ID 25464547

✅ Предоставил паспорт

иальный кластер для производств

орода. Ввод в 2026 г. Гибкие

от 800 м²

Статистика просмотров за последние 10 дней

41 просмотр с даты создания объявления 10.10.2025

14 просмотров за последние 10 дней

30 уникальных просмотров



Дата	Количество просмотров
19.10	0
20.10	1
21.10	1
22.10	1
23.10	3
24.10	0
25.10	2
26.10	1
27.10	1
28.10	4

В ходе телефонных переговоров было выяснено, этаж расположения – -1 этаж, наличие отопления - есть, въезд в паркинг - автоматические ворота.

Аналог 2.

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7687114194?context=H4sIAAAAAAAAAA

☆ 4,3

www.avito.ru

Машиноместо, 15 м² на продажу...

🔖

🗨

🔍

🔗

Машиноместо, 15 м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

2 500 000 ₽

Реклама direct.sogaz.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее сogaz

8 985 499-34-41

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Частное лицо

На Авито с 2010

Экоклад: -154 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 15 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Москва, пр. Донелайтиса, 27

Сходненская ⚡ 16–20 мин.

Планерная ⚡ 21–30 мин.

Трикотажная ⚡ 21–30 мин.

Показать карту

Описание

Продам место на первом этаже подземного паркинга. Паркинг отапливаемый, машиноместо находится близко к выезду. В паркинге есть круглосуточная охрана. Ежемесячная оплата за обслуживание невысокая.

№ 7687114194 · вчера в 19:28 · 28 просмотров (+17 сегодня)

Пожаловаться

WARFACE: THE ONE

12+

Warface: The One

Бесплатный онлайн-шутер. Каждый найдет свое.

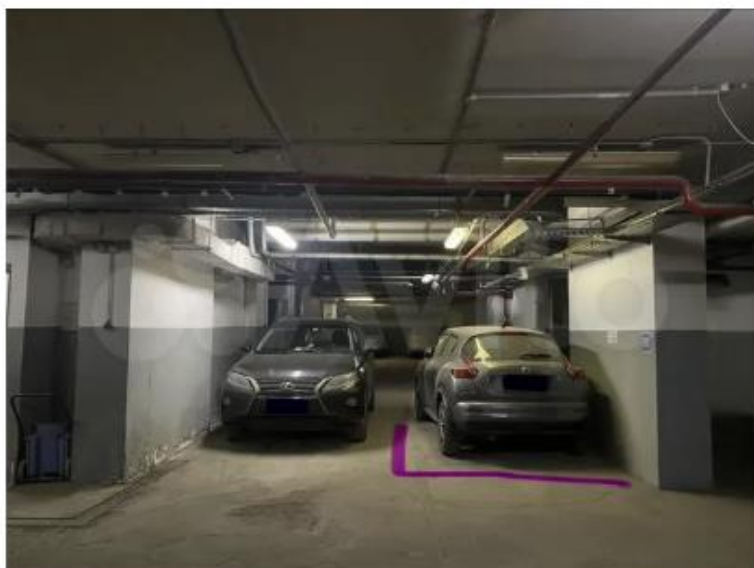
Машиноместо, 15 м²

2 500 000 ₺

♥ Добавить в избранное

Сравнить

■ Добавить заметку



О гараже

Площадь: 15 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный
паркинг

Расположение

Москва, пр. Донелайтиса, 27

- Сходненская 16–20 мин.
- Планерная 21–30 мин.

- Трикотажная $\pm$ 21–30 мин.

[Показать карту](#) ↗

Описание

Продам место на первом этаже подземного паркинга. Паркинг отапливаемый, машиноместо находится близко к выезду. В паркинге есть круглосуточная охрана. Ежемесячная оплата за обслуживание невысокая.

№ 7687114194 · вчера в 19:28 · 28 просмотров (+17 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Реклама direct.sodaz.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

corona

8 985 499-34-41

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте?

Торг үместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Частное лицо

На Авито с 2010

Эковклад: -154 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



В ходе телефонных переговоров было выяснено, этаж расположения – -1 этаж, наличие отопления - есть, въезд в паркинг - автоматические ворота.

Аналог 3.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/290295229/>

[illegible]

В ходе телефонных переговоров было выяснено, этаж расположения – 1 этаж, наличие отопления – есть, въезд в паркинг – автоматические ворота.

12.2 Копии документов Заказчика

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

Инвентарный номер	2804 / 38
УНОМ	6639171
Адрес (иное описание местоположения)	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Северное Тушино, улица Героев Панфиловцев, дом 39
Административный округ	Северо-Западный административный округ
Наименование	Жилой дом с подземной автостоянкой с инженерными сетями и благоустройством территории
Кадастровый номер	
Назначение	многоквартирный дом
Код ФИАС	736с257а-9fdd-4352-bb96-5а7d3b48b7а7
Паспорт составлен по состоянию на	23.10.2025 г.
Номер заказа	№ 129-0224-ЕП от 04.03.2024

Документ подготовлен и подписан:

02.12.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [8C2A40CFAD0BAADA557979A74E4AF50D26D1D02A](#)

Владелец (ФИО): [Андросова Анна Ивановна](#)

Действителен: с 23.06.2025 по 16.09.2026

с дд.мм.гггг по дд.мм.гггг

I. Общие сведения

Серия проекта	индивидуальный проект		
Количество этажей	2-20		
Этажность	1-19	в том числе	
Количество подземных этажей	1	в том числе	подземный этаж
Кроме того	кровля, чердак		
Год постройки	2025		
Год капитального ремонта			
Год реконструкции			
Объект культурного наследия	нет		
Строительный объем, м³	117280	в т.ч. подземной части, м³	37017
Общая площадь здания, м²	23324,7		
В том числе:			
Жилые помещения, м²:	общая площадь, м²	13338,0	
	жилая площадь, м²	7348,1	
Нежилые помещения, м²:	9986,7		
кроме того:			
площадь помещений, не входящих в общую площадь здания, м²	4040,3		
площадь помещений вспомогательного использования, м²	426,7		
площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме, м²	10357,4		
площадь здания (определенная с учетом требований в сфере государственного кадастрового учета) , м²	0,0		
Сведения об аварийности	-		
Решение о капитальном ремонте	-		
Решение о сносе	-		

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения¹

№ части или литеры	-		Наименование части	Жилой дом с подземной автостоянкой с инженерными сетями и благоустройством территории	
Этажность	1-19п1	Сборник	28	Таблица	37г

№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на удельный вес КЭ деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита	8.0		8.0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	монолитные (ж-б)	20.0		20.0		
	Перегородки	железобетонные, из мелких бетонных блоков					
3	Перекрытия чердачные	железобетонное монолитное	15.0		15.0		
	Перекрытия междуэтажные	железобетонное монолитное					
	Перекрытия подвальные	железобетонное монолитное					
4	Крыша (конструкция)	железобетонная совмещенная	2.0		2.0		
	Кровля	мягкая по ж/б основанию					
5	Полы	бетонные, керамическая плитка, ламинат	10.0		10.0		
6	Проёмы оконные	витражи, пластиковые рамы со	9.0		9.0		

¹ Предоставление информации о техническом состоянии (физическом износе) осуществляется по состоянию на дату последнего обследования объекта, с момента которого прошло не более 5 лет.

		стеклопакетам и				
	Проемы дверные	металлические с остеклением, пластиковые с остеклением				
7	Наружная отделка	вентилируемы й фасад	16.0		16.0	
	Архитектурное оформление	простое архитектурное оформление				
	Внутренняя отделка	керамическая плитка, оклейка обоями, окраска, штукатурка				
8	Центральное отопление	центральное	15.0		13.9	
	Печное отопление					
	Водопровод	централизован ный				
	Канализация	централизован ная				
	Горячее водоснабжение	централизован ное				
	Вентиляция	приточно- вытяжная				
	Газоснабжение	нет		-1.1		
	Мусоропровод	да				
	Ванны с газовой колонкой					
	Ванны с дровяной колонкой					
	Ванны с горячим водоснабжением	с горячим водоснабжени ем				
	Лифты	грузопассажи рский, пассажирский				
	Электроплиты	да				
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка				

9	Прочие работы	козырьки, лестницы, лоджии, прочие работы	5.0		5.0		
			100.00		98.90		

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 8)*100/ удельный вес (гр. 6) 0.0

% износа определен на 2025



12.3 Копии документов Оценщика

