

ОТЧЕТ

№ П963-4188-A/2026

Об оценке рыночной стоимости нежилого
помещения,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Родионовская,
д. 10, корп. 1, пом. I м/м N 67 общей
площадью 14,5 кв. м, кадастровый номер:
77:08:0001009:3574

Заказчик:

Департамент экономической
политики и развития города Москвы

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

07.08.2026 г.

Дата составления отчета:

19.08.2026 г.

1 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости объекта оценки. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на дату ее проведения (дату оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик и Исполнитель не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика и Исполнителя ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, а также с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – Закон об оценочной деятельности);
 - Федеральных стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО I - ФСО VI);
 - Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г, № 611 (далее – ФСО-7);
 - правил саморегулируемой организации Оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший данный Отчет об оценке;
 - Все материалы, используемые для проведения оценки, находятся в архивах Оценщика и Исполнителя;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Родионовская, д. 10, корп. 1 общей площадью 14,5 кв. м., кадастровый номер: 77:08:0001009:3574, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Этаж	Нумерация м/м	Площадь, кв.м.	Тип машино-места	Кадастровый номер	Итоговая стоимость м/м, руб., с НДС
1	подвал №0	м/м 67	14,50	стандартное	77:08:0001009:3574	778 000

Оценщик: _____ Е.В. Федотова

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»: _____ И.Б. Кадушкин

2 Содержание

1	Сертификация	2
2	Содержание	- 4 -
3	Основные факты и выводы	- 5 -
4	Основная информация из Задания на оценку	- 7 -
5	Сведения об оценщике и исполнителе	- 8 -
6	Допущения и ограничения оценки	- 9 -
6.1	Ограничения и пределы применения полученного результата	- 9 -
6.2	Специальные допущения	- 9 -
6.3	Существенные допущения, не являющиеся специальными	- 10 -
6.4	Прочие допущения	- 10 -
6.5	Ограничения оценки	- 12 -
7	Термины и определения, использованные в Отчете	- 13 -
8	Перечень использованных при проведении оценки данных	- 14 -
8.1	Стандарты оценочной деятельности	- 14 -
8.2	Источники рыночной информации	- 14 -
8.3	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	- 15 -
9	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	- 16 -
9.1	Описание объекта оценки	- 16 -
9.2	Имущественные права и обременения	- 23 -
9.3	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	- 24 -
10	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 26 -
10.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на май 2026 г.	- 26 -
10.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на май 2026 г.	- 31 -
10.3	Обзор рынка гаражей, машино-мест и боксов г. Москвы.	- 33 -
11	Описание процесса оценки объекта оценки	- 60 -
11.1	Основные этапы процесса оценки	- 60 -
11.2	Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 60 -
11.3	Затратный подход	- 61 -
11.4	Сравнительный подход	- 61 -
11.5	Доходный подход	- 62 -
12	Расчет стоимости помещений сравнительным подходом	- 64 -
12.1	Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 64 -
12.2	Выбор объектов-аналогов	- 65 -
12.3	Выбор элементов и единиц сравнения	- 70 -
12.4	Обоснование и расчет корректировок	- 70 -
12.5	Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	- 74 -
13	Выводы и анализ результатов оценки	- 75 -
14	Приложения	- 76 -
14.1	Аналоги по продаже машино-мест	- 76 -
14.2	Скрины источников для расчета корректировок	- 84 -
14.3	Копии документов Заказчика	- 86 -
14.4	Копии документов Оценщика	- 90 -

3 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилое помещение
Общая площадь объекта, кв.м.	14,5
Адрес объекта	г. Москва, ул. Родионовская, д. 10, корп. 1
Сведения об отчете	
Дата оценки	07.08.2026
Дата осмотра	07.08.2026
Дата составления отчета	19.08.2026
Порядковый номер отчета	П963-4188-А/2026
Цель оценки	определение стоимости для реализации объекта на торгах по продаже в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Рыночная стоимость, определенная в отчете, 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 (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. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений
Допущения	Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений, указанных в отчете.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	
Реквизиты Контракта на оценку	Государственный контракт №ДЭПР/107-11-25 от 24.11.2025 г.
Задание на оценку	П963 от 04.08.2026
Заказчик оценки	Департамент экономической политики и развития города Москвы; Месторасположение – 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13; ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

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	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	778 000	100%
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.		778 000

Таблица 2. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Этаж	Нумерация м/м	Площадь, кв.м.	Тип машино- места	Кадастровый номер	Итоговая стоимость м/м, руб., с НДС
1	подвал №0	м/м 67	14,50	стандартное	77:08:0001009:3574	778 000

4 Основная информация из Задания на оценку

Объект(ы) оценки, включая права на объект оценки:	нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Родионовская, д. 10, корп. 1, пом. I м/м N 67, общей площадью 14,5 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0001009:3574. Оцениваемые права: право собственности. Право собственности принадлежит городу Москве. Обременение: нет.
Состав объекта оценки:	согласно документам и результатам осмотра.
Характеристики объекта оценки:	согласно документам
Ограничения оценки:	на дату подписания задания на оценку не установлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	не установлены
Основание для проведения оценки:	служебное письмо от 03.08.2026 № 33-6-619650/26-(2)-0
Вид стоимости и предпосылки стоимости:	рыночная, в соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется.
Цель оценки:	определение стоимости для реализации объекта на торгах по продаже в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ
Оценка производится в соответствии с актом, указанным в пункте 6.1 Технического задания, являющегося неотъемлемой частью Государственного контракта	
Дата оценки:	на дату осмотра
Форма составления отчета об оценке	электронный документ
Специальные допущения и иные существенные допущения:	в отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала; прочие, установленные законодательством РФ об оценочной деятельности.
Приложения:	комплект документов

Согласно ФСО IV (пункт 1) оценка объекта оценки выполняется на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки. Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/107-11-25 от 24.11.2025 г. и Задание № П963 от 04.08.2026 г.

Согласно пункту 3 ФСО IV задание должно содержать указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом – данное требование указано в пункте 6.1 Технического задания, являющегося неотъемлемой частью Государственного контракта (информация, о чем содержится в таблице выше).

5 Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя и отчество оценщика	Федотова Евгения Владимировна
Номер контактного телефона оценщика	8 (812) 320-97-75
Почтовый адрес оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-н, кабинет 206
Адрес электронной почты оценщика	info@avg.ru
Место нахождения оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	
Наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Место нахождения СРО оценщиков	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233
Реестровый номер оценщика	№0281
Дата включения оценщика в реестр	«20» ноября 2009 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 7825691464, КПП 780101001 ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.
Место нахождения юридического лица	199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	
по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	№ 035596-1 на основании решения ФБУ "Федеральный ресурсный центр" от 29.12.2023 №329, по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости", выдан 29.12.2023 г. Срок действия до 29.12.2026 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	
Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	

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

Иные специалисты к проведению работ не привлекались.

6 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.

6.1 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.
- Предполагаемым использованием результатов оценки является реализация объекта на торгах по продаже в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Контракте 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.
- 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.

6.2 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.

6.3 Существенные допущения, не являющиеся специальными

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

6.4 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.
- На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявлениях от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

Поскольку на рынке нет ограничений для сделок между участниками рынка применяющими различные системы налогообложения, это означает, что при переходе между этими двумя сегментами рынка, в начальный момент времени покупатели, которые ранее находились в сегменте рынка «с НДС», перейдут в сегмент рынка «без НДС» (потому что там дешевле), в результате чего резко повысится спрос в сегменте рынка «без НДС» и снизится спрос в сегменте «с НДС». Это приведет к формированию нового равновесного уровня цен – выше уровня цен в сегменте «без НДС» и ниже уровня цен в сегменте рынка «с НДС».

Имеющаяся информация о моделировании рынков коммерческих помещений в Москве и Санкт-Петербурге, опросы специалистов, а также анализ результатов сделки для покупателя – плательщика НДС указывают на то, что различие между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» заметно меньше актуальной на дату сделки ставки НДС. Согласно проведенным исследованиям, можно ориентироваться на половину такого различия, т.е. номинальной ставки.

С 01.01.2026 приняты новые лимиты годового дохода и величина ставки НДС (22%) для обычной системы налогообложения.

Сегмент до 20 миллионов рублей включительно

В этом сегменте группы продавцов с «НДС не облагается» (физические лица, ИП) и «УСН» уже подняли цены на 11% от «базовой» (без НДС) цены. Поэтому для пересчета в цену «с НДС» корректировка составит $122 / 111 = 9,9\%$, а при пересчете цен из группы «с НДС» в «НДС не облагается» будет применена обратная корректировка $111/122 = -9,0\%$.

При этом понимается, что представленная в предложениях «базовая» цена «без НДС» у продавцов на ОСН будет увеличена до уровня «с НДС», т.е. умножена на коэффициент 1,22 в облагаемой налогом сделке.

Сегмент свыше 20 до 490,5 миллионов рублей

Здесь появляются участники на УСН с пониженными ставками НДС 5% и 7%. Для целей оценки, не ограничивая общности и без заметной потери точности, можно рассматривать такие предложения как единую группу и принимать к расчётам усреднённую ставку НДС в размере 6%.

Расчеты корректировок для групп цен «с НДС» и «НДС не облагается» аналогичны расчетам корректировок в сегменте «до 20 млн. руб.». Но продавцы группы «УСН 5-7%», включив в цену НДС, поднимают ее в среднем на 6%, которые могут быть возмещены потенциальными покупателями на ОСН. По упомянутой выше логике цена может быть поднята еще до середины оставшейся разницы между ставками НДС 6% и 22%, то есть еще на $8\% = (22\% - 6\%)/2$. В итоге уровень цены предложения по отношению к «базовой» составит $1,1448 = 1,06 \cdot 1,08$ или 114,48%. Поэтому корректировка для перехода от цен категории «УСН 5-7%» к категории «с НДС» (22%) составляет $6,6\% = 122 / 114,48$. По аналогии корректировка при переходе от цен категории «УСН 5-7%» к ценам категории «НДС не облагается» составит $-3,0\%$ ($111/114,48 - 1 = -0,030$).

Сегмент свыше 490,5 миллионов рублей

Компании, находящиеся на УСН при продаже такого дорогого актива, согласно Налоговому кодексу, перестанут отвечать требованиям применения упрощенного режима и должны в месяце превышения перейти на ОСН, а в течение 5 дней после сделки предоставить счет-фактуру покупателю с указанием НДС по ставке ОСН (22%). Поэтому в данном случае категории цен «УСН» и «с НДС» не отличаются с точки зрения применения корректировок.

С отметками «НДС не облагается» могут быть представлены предложения от физических лиц, а также объектов, реализуемых при банкротстве. То есть в тех случаях, когда налоговая схема не изменяется вне зависимости от суммы сделки. В этих случаях продавец аналога «НДС не облагается» сможет увеличить цену только на величину транзакционных издержек покупателя на ОСН, связанных с задержкой возмещения НДС (2-3 месяца камеральной проверки, плюс 7-12 дней на возмещение). Величина таких издержек, может быть, в первом приближении оценена величиной 3% (прогноз ставок по депозитам юридических лиц в надежных банках – 11-13% годовых (среднее значение 12%, или 3% за 3 месяца) при снижении ключевой ставки по прогнозам ЦБ РФ до 13-15% в 2026 г.). Поэтому при пересчете цен категории «НДС не облагается» в цены «с НДС» величина корректировки может составить $18,4\% = (122/103)$. Обратная корректировка при переходе от цен «с НДС» к ценам «НДС не облагается» равна при этом – 15,6% $(103/122-1)$.

- 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.

6.5 Ограничения оценки

Прочие допущения и ограничения оценки приведены в соответствующих разделах Отчета.

7 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.

8 Перечень использованных при проведении оценки данных

8.1 Стандарты оценочной деятельности

Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки¹:

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			

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.

8.2 Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, 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>;
- Департамент экономической политики и развития г. Москвы - <https://www.mos.ru/depr/>;
- Мосгосстат - <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;

¹ 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://www.cian.ru>;
- <http://statirelt.ru>;
- и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

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

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.

8.3 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:

- Выписка из ЕГРН от 26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86523618;
- Справка БТИ о состоянии здания (строения)

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.

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 сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

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

9.1 Описание объекта оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, общей площадью 14,5 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Родионовская, д. 10, корп. 1. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта²

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, ул. Родионовская, д. 10, корп. 1
Округ города Москвы	СЗАО
Административный округ	Северо-Западный административный округ
Зона расположения	за МКАД до 10 км
Муниципальный район	Куркино
Станция Метро	станция Химки
Расстояние до метро, м.	4 400
Время в пути до метро (диапазон)	в транспортной доступности
Тип здания	жилое
Количество этажей в здании	12
Подземных этажей	1
Год постройки	2007
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	крупноблочные, монолитные (ж-б)
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Машино-места
Фактическое использование	Не используется
Площадь помещения, кв. м	14,50
Подвал №0 (-1), кв. м	14,50
Тип машино-места	стандартное
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Общий
Высота потолков, м	нет данных
Этаж	Подвал №0
Тип паркинга	Подземный паркинг
Состояние отделки	Стандартный ремонт в рабочем удовлетворительном состоянии.
Коммуникации в помещении	Отопление – есть возможность подключения; Электроснабжение – 220 В.

Таблица 5. Состав объекта оценки³

№ п/п	Этаж	Нумерация м/м	Площадь, кв.м	Тип машино-место	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
1	подвал №0	м/м 67	14,50	стандартное	77:08:0001009:3574	660 470,51

² На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 8.3

³ Кадастровая стоимость указана согласно данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

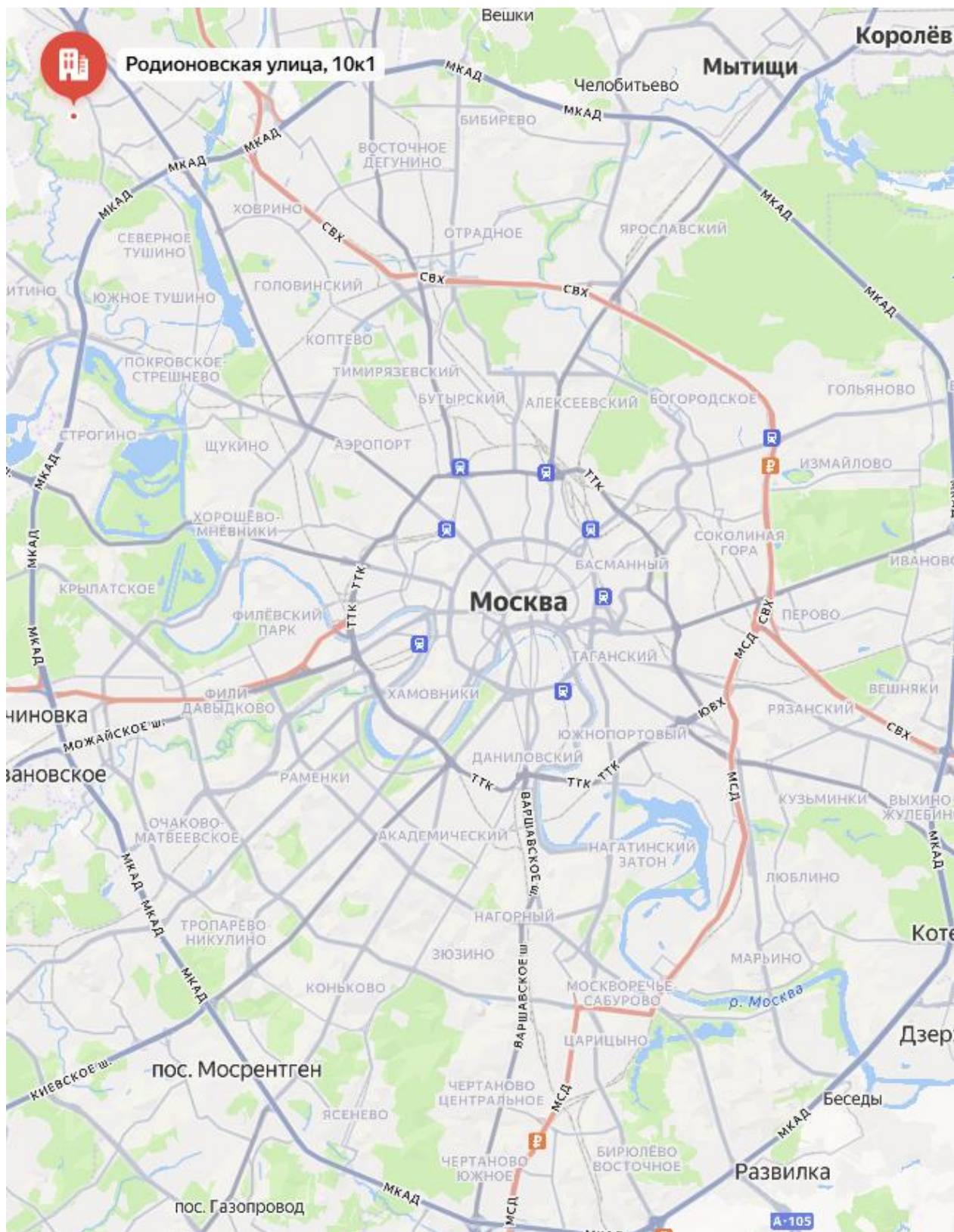


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

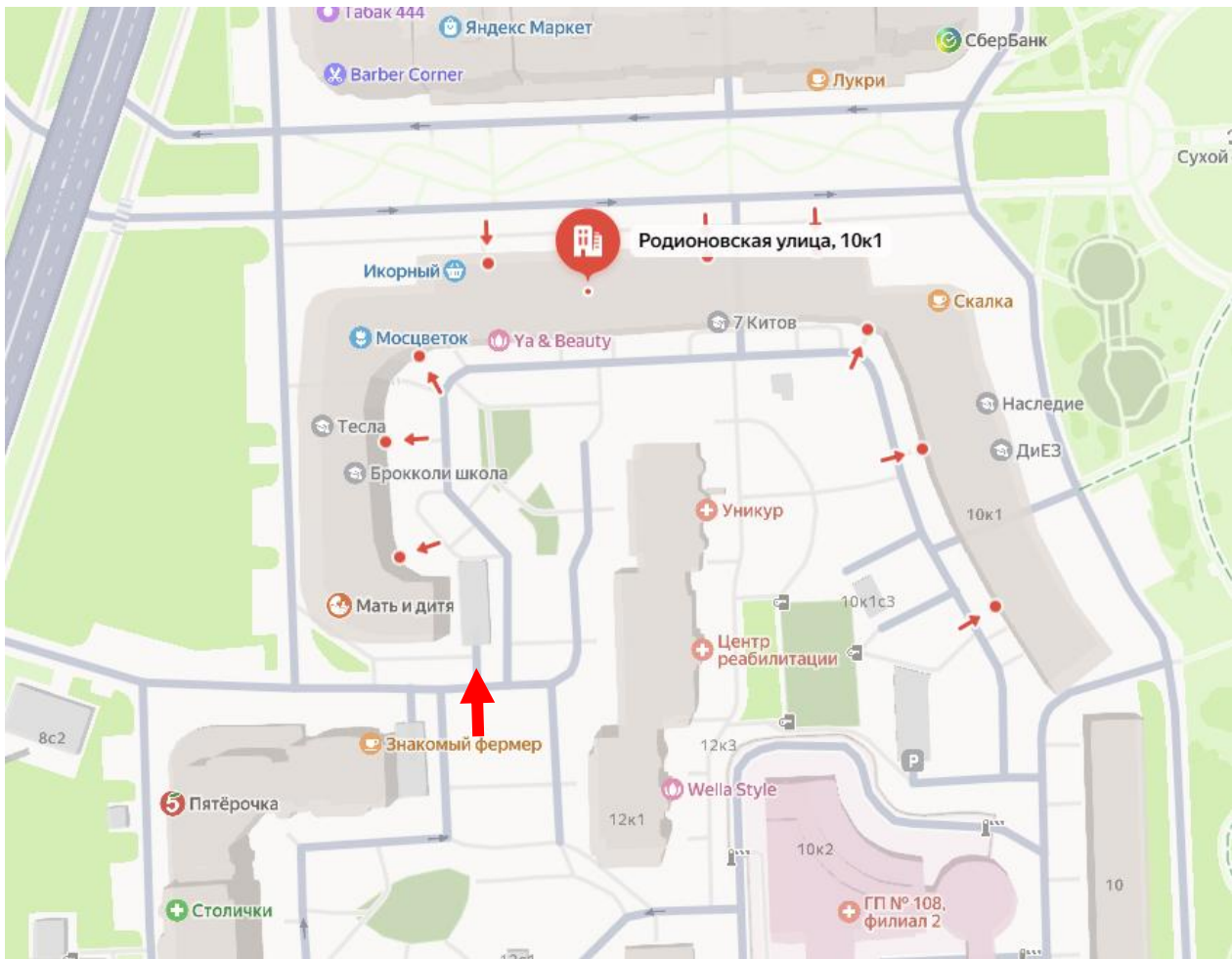


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

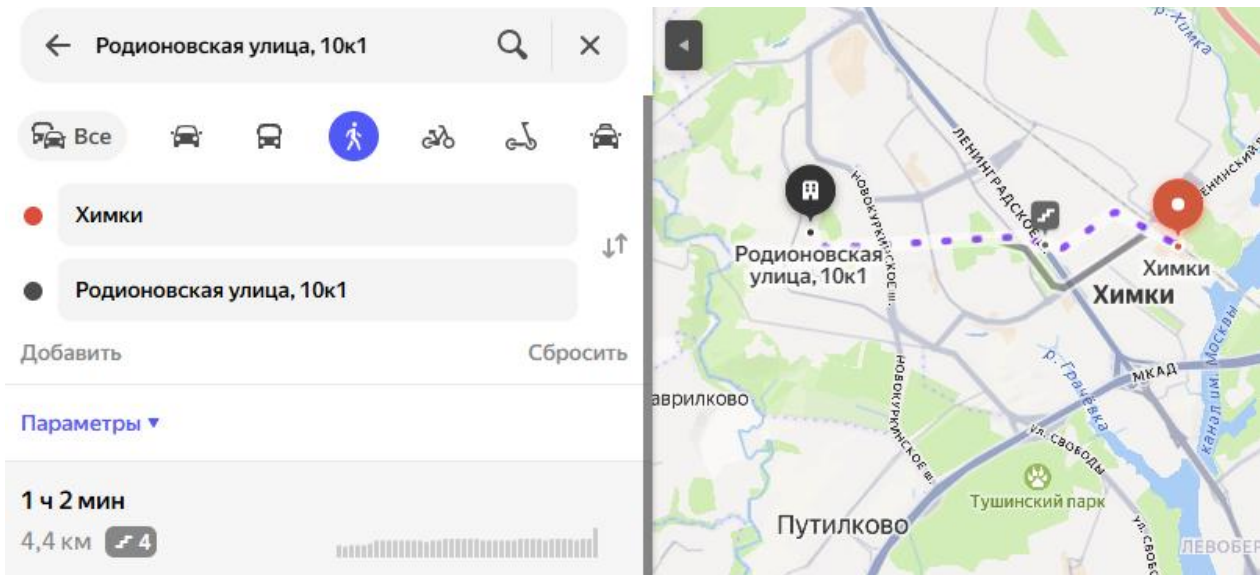
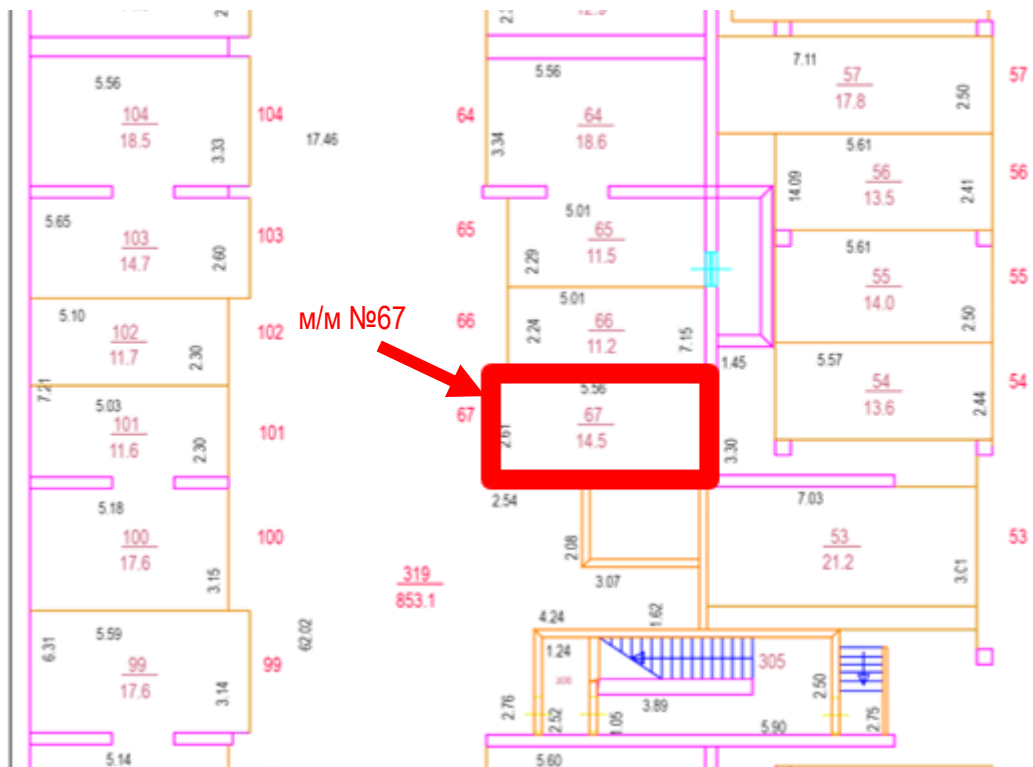
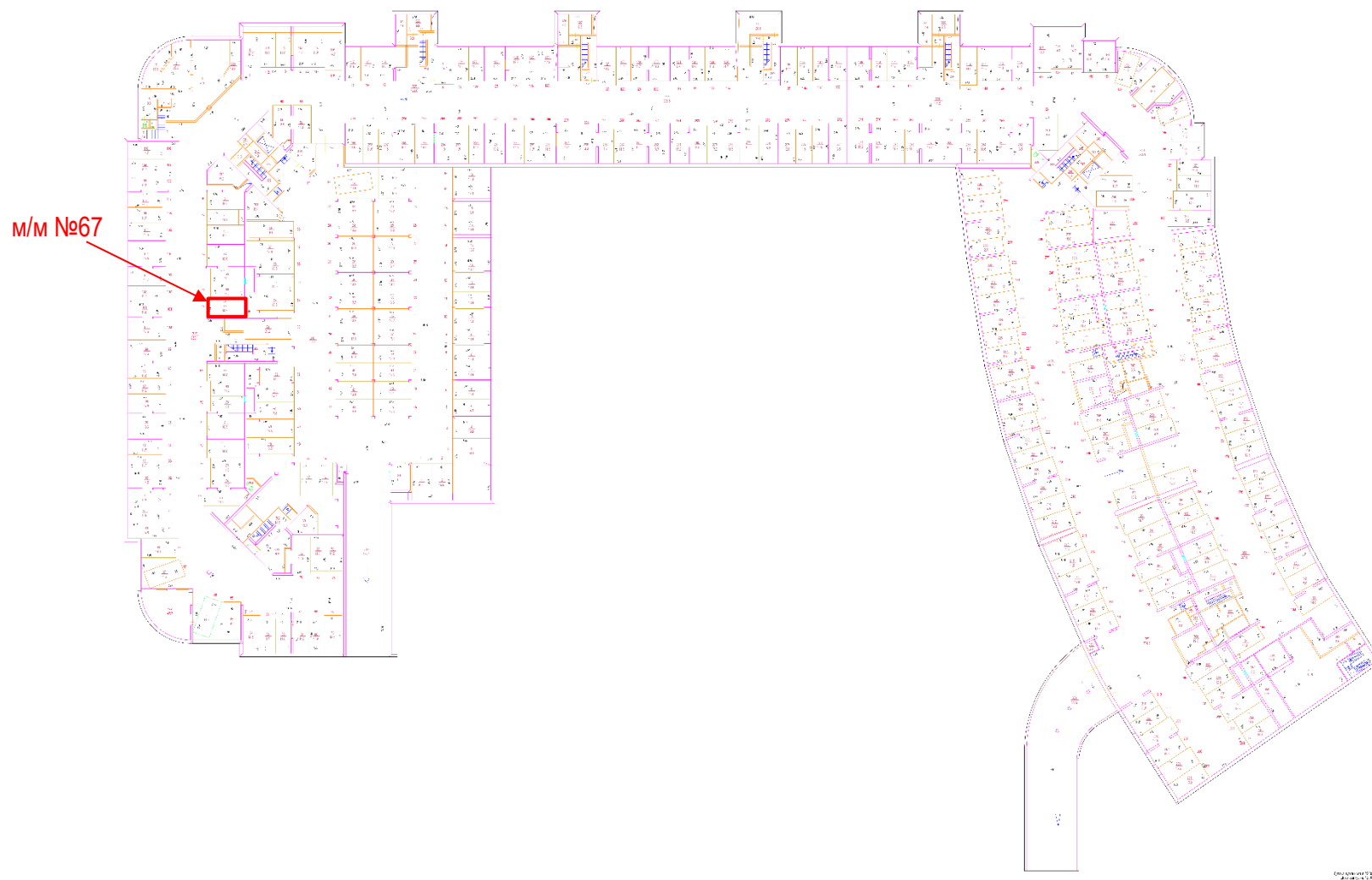


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро





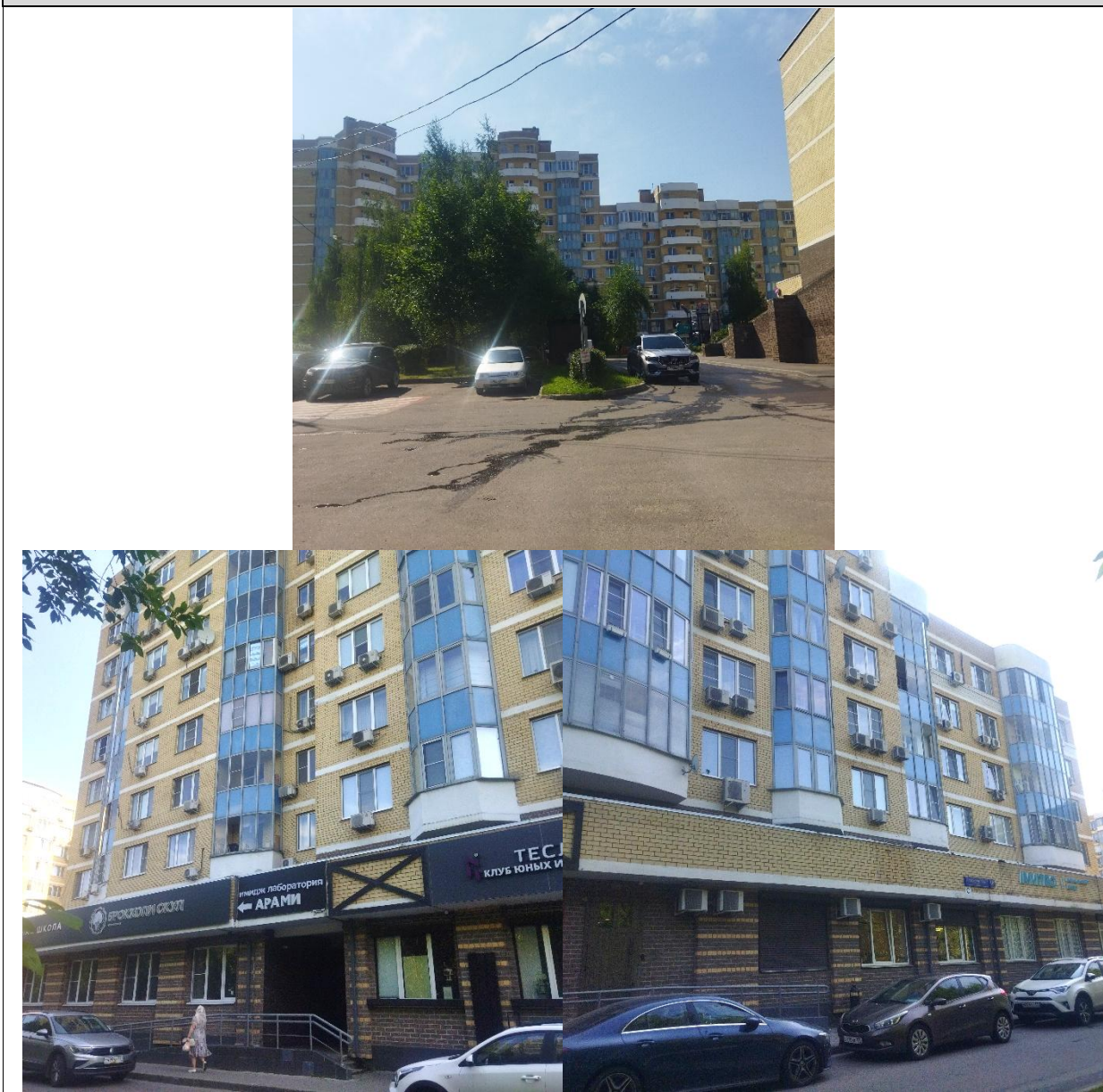
Родионовская ул.

Рисунок 4. Схема РЕОН объекта оценки⁴

⁴ Помещения объекта оценки выделены красными линиями

Фото объекта оценки

Вид с улицы



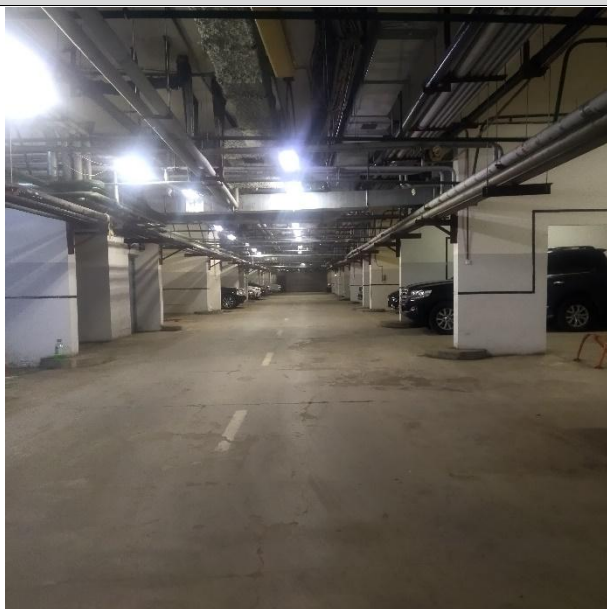
Адресная табличка

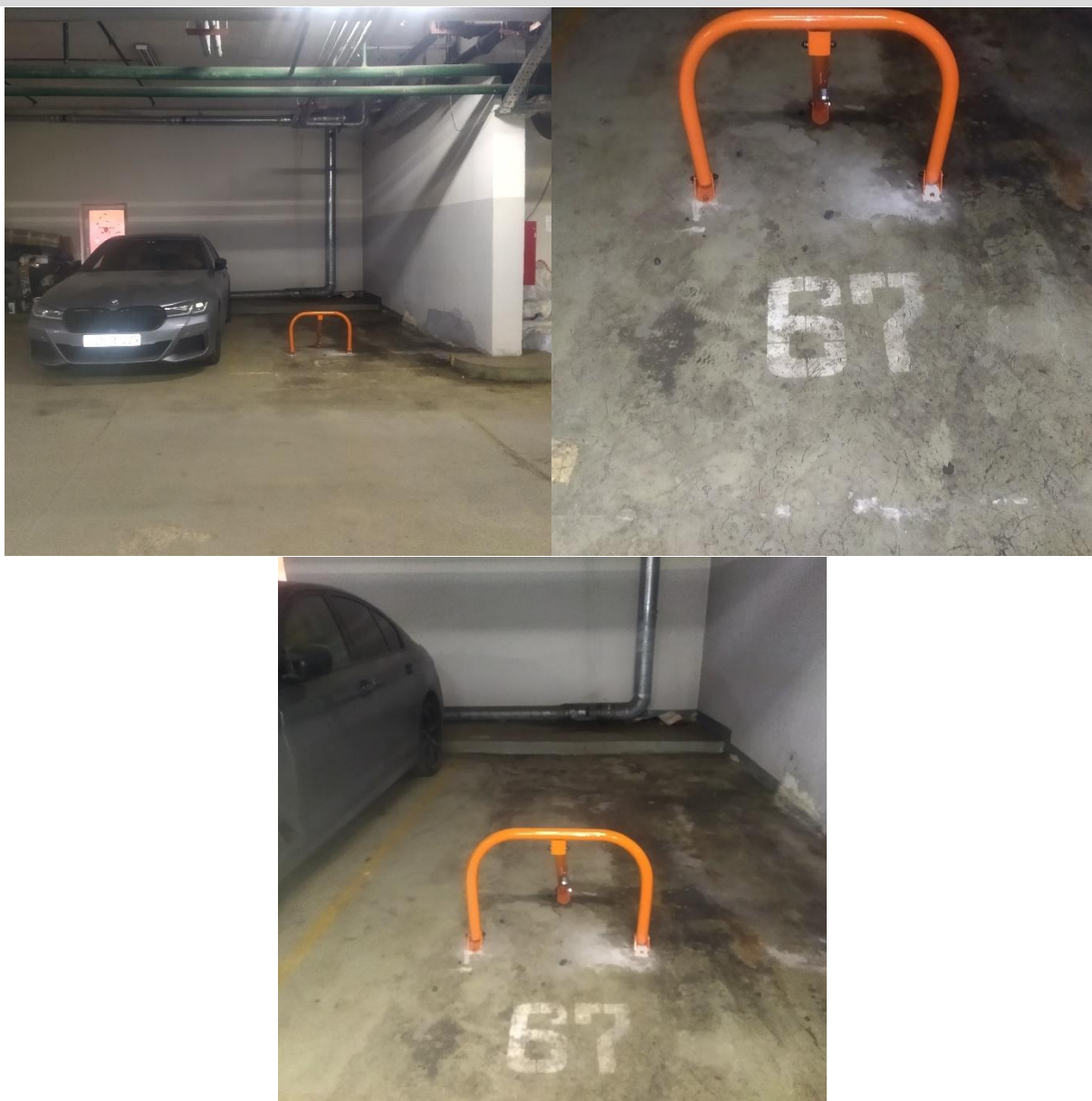


Въезд/выезд



Вид паркинг





9.2 Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москве.

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 описание

№ п/п	Этаж	№м/м	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Номер записи в ЕГРН, подтверждающая собственность города Москвы	Правообладатель (собственность)	Обременения (ограничения) права
1	подвал №0	м/м 67	14,50	77:08:0001009:3574	№ 77-77-11/042/2013-089 от 13.06.2013	город Москва	Не зарегистрировано

9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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:

- **Юридическая разрешенность** – рассмотрение законных способов использования, которые не противостоят 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-место в подземном паркинге в жилом массиве. Объект нецелесообразно использовать под иную функцию, учитывая, что он ограничен своим функционалом и изначально был спроектирован под размещение автотранспортных средств на хранение.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости 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 недвижимости позволяют его использовать в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от их эксплуатации) приведен в таблице ниже.

Таблица 7. Определение факторов наиболее эффективного использования

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

Вывод: На дату осмотра нежилое помещение, расположенное в подземном этаже (подвал -1), не используется. Учитывая конструктивно параметрические характеристики и местоположение объектов (расположение в подвальных этажах подземного паркинга), а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под машино-место (гараж).

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

10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на май 2026 г.

<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>

https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации

Социально-экономическая обстановка:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») по состоянию на май 2026 г. снизился на 0,7% к маю 2025 г., за январь-май 2026 г. повысился на 0,4% к соответствующему периоду предыдущего года, за май 2026 г. показал снижение в 1,6% к апрелю 2026 г..

Таблица 8. Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	май 2026 г. к маю 2025 г.	январь-май 2026 г. к январю-маю 2025 г.	май 2026 г. к апрелю 2026 г.
Агрегированный индекс	99,3	100,4	98,4
«Добыча полезных ископаемых»	97,3	99,8	100,2
«Обрабатывающие производства»	100,5	100,3	98,9
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	97,8	102,4	84,1
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	96,6	97,2	98,5

Индекс производства продукции сельского хозяйства по состоянию на IV квартал 2025 г. повысился на 12,0% к соответствующему периоду предыдущего года, за январь-декабрь 2025 г. увеличился на 4,9% по сравнению с январем-декабрем 2024 г.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) в январе-декабре 2025 г. увеличилась на 0,9% к январю-декабрю 2024 г., грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства в январе-декабре 2025 г. показал рост в 9,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в мае 2026 г. на сумму 18 736 454,4 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на май 2026 г. снизилось на 1,9% к маю 2025 г., составив 90 099,1 млн. кВт•ч, и показало снижение в 6,1% к предыдущему месяцу, за январь-май 2026 г. поднялось на 0,8% по сравнению с январем-маем 2025 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за май 2026 г. упал на 4,4% по сравнению с маем 2025 г., и вырос на 4,1% по сравнению с апрелем 2026 г., за январь-май 2026 г. уменьшился на 7,4% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 5 723 332,3 млн. рублей.

Строительство жилых домов по состоянию на январь-май 2026 г. показало снижение в 21,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 34 951,8 тыс.кв.метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в мае 2026 г. показал рост в 7,8% по сравнению с маем 2025 г., и показал положительную динамику в 4,2% к предыдущему месяцу, по состоянию на январь-май 2026 г. показал рост в 5,0% к январю-маю 2025 г., составив 26 524 900,0 млн. рублей в т.ч. 12 647 100,0 млн. руб. пищевыми продуктами и 13 877 800,0 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению за май 2026 г. увеличился на 2,0% к маю 2025 г., за январь-май 2026 г. увеличился на 2,7% по сравнению с январем-маем 2025 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на январь-апрель 2026 г. снизился на 10,3% по сравнению с январем-апрелем 2025 г., составив 8 848 290,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 12 296 698,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на апрель 2026 г. составила 133 574 741,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 8 761 585,0 млн руб. (6,8%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за апрель 2026 г. составила 141 653 397,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 6 555 387,0 млн руб. (5,0%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) за январь-декабрь 2025 г. уменьшился на 2,3% по сравнению с январем-декабрем 2024 г., составив 42 640 705,4 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил в мае 2026 г. 2,9% к декабрю предыдущего года, в т.ч. отопление — 1,6%, горячее водоснабжение — 1,8%, холодное водоснабжение и водоотведение — 1,8%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил в мае 2026 г. 9,8% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию — 2,4%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 3,3%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 0,5%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения за май 2026 г. составила 26 672,7 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 215 282,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 130 359,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за март 2026 г. - май 2026 г. (в среднем за период) составила 76 136,9 тыс. чел., в т.ч. занятые - 74 481,3 тыс. чел., безработные - 1 655,6 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 2,2%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2026 г. уменьшилась на 3,5% к марту 2026 г., и повысилась на 11,0% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 109 052,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства по состоянию на апрель 2026 г. выросла на 10,4% по сравнению с апрелем 2025 г., составив 73 842,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций по состоянию на май 2026 г. составила 2 960 890,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения по состоянию на IV квартал 2025 г. выросли на 13,1% по сравнению с IV кварталом 2024 г., составив 91 180,0 рублей.

Реальные денежные доходы за IV квартал 2025 г. увеличились на 6,0% к IV кварталу 2024 г.

Политическая ситуация в России

21.02.2022 г. Владимир Путин объявил о признании суверенитета ДНР и ЛНР, а Совет Федерации разрешил президенту использовать армию за пределами страны, 23.02.2022 г. главы ДНР и ЛНР обратились за защитой к РФ, 24.02.2022 г. Владимир Путин объявил о начале СВО в поддержку Донбасса.

Данное решение привело к беспрецедентному санкционному давлению на Российскую Федерацию, закрытие или продажу местному менеджменту дочерних обществ, филиалов и представительств иностранных компаний, обсуждению запрета на приобретение российских энергоносителей и товаров, и, как следствие, к падению на фондовых рынках.

На текущий момент СВО не завершена.

Прогнозы

Ниже в таблице Оценщик приводит различные прогнозы развития экономики России на 2026-2029 гг. на основе открытых источников информации.

Таблица 9. Прогнозные макроэкономические показатели

Источник	2026	2027	2028	2029	Источник информации
Инфляция (% , г/г) (медианное значение)	5,30%	4,40%	4,00%	4,00%	-
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (01.07.2026, прогноз на конец июня)	5,10 – 5,50%	4,50 – 4,70%	4,00 – 4,25%	3,60 – 4,00%	http://www.forecast.ru/Forecast/2026/01072026.pdf
Банк России (по результатам опроса 5 — 9 июня 2026 года)	5,30%	4,40%	4,00%	4,00%	http://www.cbr.ru/statistics/dtkp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (12.05.2026), % к декабрю предыдущего года	5,20%	4,00%	4,00%	4,00%	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariya_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html
Ключевая ставка (медианное значение), в среднем за год	14,10%	10,60%	9,0%	8,1%	-
Банк России (по результатам опроса 5 — 9 июня 2026 года)	14,10%	10,60%	9,0%	8,1%	http://www.cbr.ru/statistics/dtkp/mo_br/
ВВП (% , г/г) (медианное значение)	0,65%	1,40%	1,70%	1,80%	-
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (01.07.2026, прогноз на конец июня)	0,50-0,80%	0,90-1,20%	1,00-1,50%	1,40-1,70%	http://www.forecast.ru/Forecast/2026/01072026.pdf
Банк России (по результатам опроса 5 — 9 июня 2026 года)	0,70%	1,50%	1,70%	1,80%	http://www.cbr.ru/statistics/dtkp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (12.05.2026)	0,40%	1,40%	1,90%	2,40%	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariya_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html
Номинальная зарплата (% , г/г) (медианное значение)	9,5%	7,8%	7,0%	6,5%	-
Банк России (по результатам опроса 5 — 9 июня 2026 года)	9,5%	7,8%	7,0%	6,5%	http://www.cbr.ru/statistics/dtkp/mo_br/
Руб./долл. (медианное значение)	79,8	86,8	93,2	96,9	-

Источник	2026	2027	2028	2029	Источник информации
Банк России (по результатам опроса 5 — 9 июня 2026 года)	78,1	86,2	94,3	97,8	http://www.cbr.ru/statistics/dokp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (12.05.2026)	81,5	87,4	92,0	96,0	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html

По итогам заседания 19 июня 2026 года⁵ Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 14,25% годовых.

Устойчивый рост цен, по оценке Банка России, немного снизился, но в целом остается в диапазоне 4–5% в пересчете на год. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В апреле – мае **текущий рост цен** с поправкой на сезонность замедлился в среднем до 2,1% в пересчете на год после 8,7% в 1 квартале 2026. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 4,2% после 6,2% в предыдущем квартале. На ценовую динамику в этот период значимо влияли волатильные позиции. В июне они могут привести к ускорению текущих темпов роста цен. Оценка устойчивой инфляции в последние месяцы несколько снизилась, но по-прежнему находится в диапазоне 4–5% в пересчете на год, а годовая инфляция на 15 июня составила 5,6%.

Инфляционные ожидания населения и бизнеса снизились, но в целом сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.

⁵ Среднесрочный прогноз Банка России https://www.cbr.ru/Content/Document/File/189801/forecast_260424.pdf, пресс-релиз Банка России https://www.cbr.ru/press/pr/?file=19062026_133000key.htm

Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария
(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2025 (факт)	2026	2027	2028
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	5,6	4,5–5,5	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	8,7	5,1–5,6	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	19,2	14,0–14,5 ¹	8,0–10,0	7,5–8,5
Валовой внутренний продукт	1,0	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	1,0	1,0–2,0	1,5–2,5	1,5–2,5
Расходы на конечное потребление	2,9	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
– домашних хозяйств	3,6	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
Валовое накопление	–4,9	1,0–3,0	1,0–3,0	1,0–3,0
– основного капитала	–0,4	0,0–2,0	1,0–3,0	1,0–3,0
Экспорт	– ²	0,5–2,5	1,0–3,0	1,0–3,0
Импорт	– ²	0,5–2,5	1,0–3,0	1,0–3,0
Денежная масса в национальном определении	10,6	5–10	7–12	7–12
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте ³	9,5	6–10	8–13	8–13
– к организациям	11,9	7–11	8–13	8–13
– к населению, в том числе	2,8	5–9	8–13	8–13
ипотечные жилищные кредиты	7,8	6–10	10–15	10–15

¹ С учетом того, что с 1 января по 26 апреля 2026 года средняя ключевая ставка равна 15,5%, с 27 апреля до конца 2026 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,3–14,0%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии (http://cbr.ru/Content/Document/File/1203222/comment_20210422.pdf).

² Данные по использованию ВВП за 2025 год в части экспорта и импорта пока не опубликованы Росстатом.

³ Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в долговые и долевого ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением. Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубли по среднехронологическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период.

Источник: Банк России.

12 мая 2026 года Министерство экономического развития РФ⁶ опубликовало Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов.

Прогноз показателей инфляции (Базовый вариант, Министерство экономического развития РФ)

Показатель	2026	2027	2028	2029
	оценка	прогноз		
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	5,2	4,0	4,0	4,0

По данным Министерства, по итогам 2026 года рост потребительских цен ожидается на уровне 5,2 % декабрь к декабрю. С 2027 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0 % г/г (декабрь к декабрю), что соответствует таргету Банка России.

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

⁶ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html, дата публикации 12.05.2026

10.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на май 2026 г.

<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>
https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации

Общая информация, характеризующая регион:

Показатель	Значение
Наименование субъекта	Москва
Тип субъекта	Город федерального значения
Особенности типа субъекта	статус определяется Конституцией Российской Федерации и своим уставом, принимаемым краевым (областным, городским) законодательным (представительным) органом (часть 2 статьи 5, часть 2 статьи 66).
Территория, кв. км	2 561,0
Население, чел.	↘12 635 466
Административный центр/столица	Москва
Административно-территориальное деление	12 административных округов
Муниципальные образования	146 внутригородских муниципальных образований (125 муниципальных округов, 2 городских округа, 19 поселений)
Мэр	Сергей Собянин (Единая Россия)

Социально-экономическая обстановка:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в мае 2026 г. показал рост в 16,6% по сравнению с маем 2025 г., в январе-мае 2026 г. показал рост в 13,1% по сравнению с январем-маем 2025 г., по состоянию на май 2026 г. поднялся на 6,0% по сравнению с апрелем 2026 г.

Таблица 10. Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	май 2026 г. к маю 2025 г.	январь-май 2026 г. к январю-маю 2025 г.	май 2026 г. к апрелю 2026 г.
Агрегированный индекс	116,6	113,1	106,0
«Добыча полезных ископаемых»	0,0	0,0	0,0
«Обрабатывающие производства»	118,7	113,6	110,4
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	107,4	113,0	83,6
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	93,9	96,2	93,7

Индекс производства продукции сельского хозяйства в IV квартале 2025 г. упал на 22,7% по сравнению с IV кварталом 2024 г., за январь-декабрь 2025 г. показал снижение в 9,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) за январь-декабрь 2025 г. показала положительную динамику в 2,5% к январю-декабрю 2024 г., грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства за январь-декабрь 2025 г. поднялся на 1,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за май 2026 г. на сумму 3 636 197,2 млн. рублей.

Производство электроэнергии за май 2026 г. понизилось на 3,8% по сравнению с маем 2025 г., составив 3 547,4 млн. кВт•ч, и понизилось на 19,4% к предыдущему месяцу, по состоянию на январь-май 2026 г. уменьшилось на 0,3% по сравнению с январем-маем 2025 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за май 2026 г. повысился на 7,6% к соответствующему месяцу предыдущего года, и снизился на 5,7% к апрелю 2026 г., в январе-мае 2026 г. снизился на 2,7% по сравнению с январем-маем 2025 г., составив 880 426,9 млн. рублей.

Строительство жилых домов в январе-мае 2026 г. увеличилось на 0,5% к январю-маю 2025 г., составив 2 219,2 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в мае 2026 г. показал положительную динамику в 12,1% к соответствующему месяцу предыдущего года, и увеличился на 1,5% к предыдущему месяцу, в январе-мае 2026 г. показал рост в 6,7% по сравнению с январем-маем 2025 г., составив 3 492 608,5 млн. рублей в т.ч. 1 599 610,8 млн. руб. пищевыми продуктами и 1 892 997,7 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению за май 2026 г. повысился на 1,0% к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-мае 2026 г. показал положительную динамику в 1,6% по сравнению с январем-маем 2025 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-апреле 2026 г. снизился на 10,7% по сравнению с январем-апрелем 2025 г., составив 2 509 572,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 3 648 517,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на апрель 2026 г. составила 52 012 548,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 3 724 409,0 млн руб. (7,2%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за апрель 2026 г. составила 58 552 059,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 2 910 985,0 млн руб. (5,3%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) в январе-декабре 2025 г. повысился на 2,7% к январю-декабрю 2024 г., составив 9 126 291,9 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил за май 2026 г. 3,9% по сравнению с декабрем 2025 г., в т.ч. отопление — 1,7%, горячее водоснабжение — 1,7%, холодное водоснабжение и водоотведение — 1,7%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил по состоянию на май 2026 г. 5,7% к декабрю предыдущего года, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 4,4%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 7,0%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в мае 2026 г. составила 39 871,9 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 433 182,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 371 970,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за март 2026 г. - май 2026 г. (в среднем за период) составила 7 405,9 тыс. чел., в т.ч. занятые - 7 322,7 тыс. чел., безработные - 83,2 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 1,1%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2026 г. понизилась на 10,4% к марту 2026 г., и повысилась на 8,2% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 196 825,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства в апреле 2026 г. поднялась на 11,3% к апрелю 2025 г., составив 105 746,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций в мае 2026 г. составила 76 687,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения в IV квартале 2025 г. показали положительную динамику в 11,8% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 205 291,0 рублей.

Реальные денежные доходы по состоянию на IV квартал 2025 г. повысились на 7,9% к IV кварталу 2024 г.

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

10.3 Обзор рынка гаражей, машино-мест и боксов г. Москвы.

10.3.1 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.).

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- объект оценки: нежилое помещение, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Родионовская, д. 10, корп. 1

- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, жилые дома, объекты транспорта;
- здание, в котором расположен объект оценки: 2007 года постройки;
- этаж расположения Подвал №0.
- объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с наиболее эффективным использованием;

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.

10.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Рынок аренды

Оценщиком проанализированы предложения, опубликованные на дату оценки на порталах Авито и ЦИАН. Максимальный заявленный объем предложений по аренде машино-мест, боксов и гаражей в Москве, по данным портала, составил 4 391 ед. Часть объектов – морские контейнеры и кладовки, данные объявления были удалены из выборки. Объем проанализированной выборки – 64,8 тыс. кв. м.

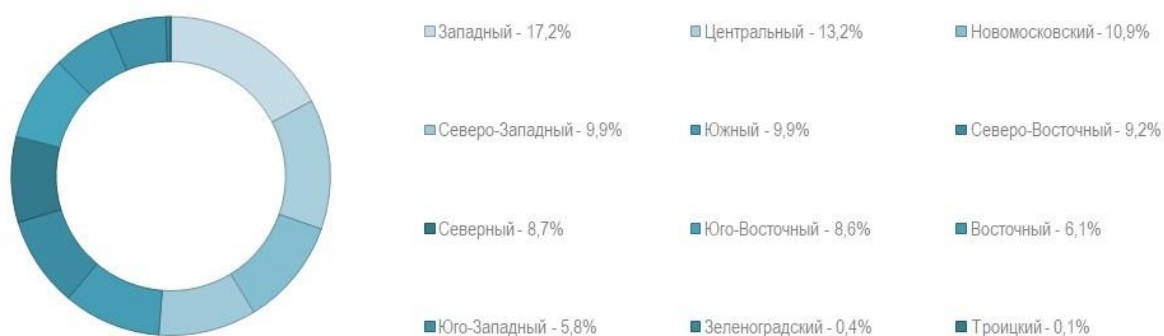


Рисунок 5. Структура предложения по административным округам Москвы (% от общего количества объектов соответствующего типа), машино-места

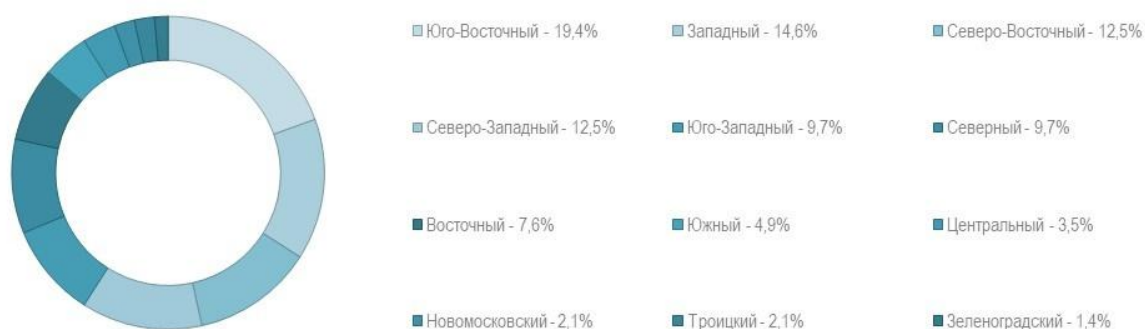


Рисунок 6. Структура предложения по административным округам Москвы (% от общего количества объектов соответствующего типа), боксы

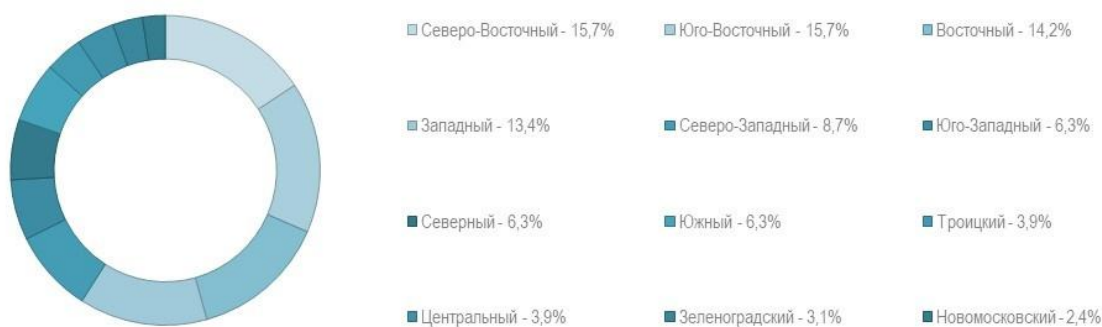


Рисунок 7. Структура предложения по административным округам Москвы (% от общего количества объектов соответствующего типа), гаражи

Основная часть предложений по аренде машино-мест сосредоточена в Западном и Центральном административных округах, гаражей – в Северо-Восточном и Юго-Восточном, боксов – в Западном и Юго-Восточном административных округах.

Максимальный диапазон ставок аренды машино-мест в Москве в рамках исследованной выборки составил от 166,67 до 6 428,57 руб. за 1 кв. м в мес. или от 2 000,00 до 375 000,00 руб. в мес. за объект. Средневзвешенная ставка аренды в городе в рамках выборки сформировалась на уровне 923,90 руб./ кв. м/ мес., медианная – 857,14 руб./ кв. м/ мес. Медианная ставка аренды машино-места в городе – 14 000,00 руб. за объект.

Максимальный диапазон ставок аренды гаражей в Москве в рамках исследованной выборки составил от 320,00 до 1 666,67 руб. за 1 кв. м в мес. или от 4 990,00 до 49 000,00 руб. в мес. за гараж. Средневзвешенная ставка аренды в городе в рамках выборки сформировалась на уровне 771,83 руб./ кв. м/ мес., медианная – 750,00 руб./ кв. м/ мес. Медианная ставка аренды гаражей в городе – 15 000,00 руб. за объект.

Максимальный диапазон ставок аренды боксов в Москве в рамках исследованной выборки составил от 333,33 до 2 941,18 руб. за 1 кв. м в мес. или от 5 500,00 до 60 000,00 руб. в мес. за бокс. Средневзвешенная ставка аренды в городе в рамках выборки сформировалась на уровне 994,90 руб./ кв. м/ мес., медианная – 1 000,00 руб./ кв. м/ мес. Медианная ставка аренды боксов в городе – 18 000,00 руб. за объект.

Таблица 11. Ставки аренды машино-мест в Москве по административным округам, руб./ кв. м в мес.

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Москва	166,67	6 428,57	857,14	923,90
Центральный	250,00	6 428,57	1 027,40	1 186,07
Северный	250,00	4 285,71	917,79	1 033,81
Северо-Западный	192,31	3 333,33	902,26	959,46
Западный	277,78	6 000,00	924,50	948,25
Южный	184,21	3 076,92	856,43	918,70
Северо-Восточный	218,75	2 706,77	902,26	913,92
Юго-Восточный	233,33	2 255,64	857,14	859,76
Юго-Западный	211,76	3 448,28	769,23	824,54
Восточный	229,41	2 307,69	808,26	799,74
Новомосковский	166,67	2 142,86	740,74	760,33
Зеленоградский	272,73	1 111,11	374,13	446,98
Троицкий	357,14	493,75	425,45	430,00

Таблица 12. Ставки аренды машино-мест в Москве по административным округам, руб. в мес. за объект

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Москва	2 000,00	375 000,00	14 000,00
Центральный	3 000,00	375 000,00	18 000,00
Северный	5 000,00	60 000,00	15 000,00

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Москва	2 000,00	375 000,00	14 000,00
Западный	5 000,00	50 000,00	15 000,00
Северо-Восточный	3 500,00	36 000,00	14 000,00
Северо-Западный	3 000,00	70 000,00	14 000,00
Юго-Восточный	3 500,00	35 000,00	13 500,00
Южный	4 000,00	40 000,00	13 000,00
Юго-Западный	3 000,00	50 000,00	13 000,00
Новомосковский	2 000,00	30 000,00	12 000,00
Восточный	3 000,00	30 000,00	12 000,00
Троицкий	5 000,00	7 900,00	6 450,00
Зеленоградский	3 500,00	10 000,00	6 000,00

Таблица 13. Ставки аренды машино-мест в Москве по площади, руб./ кв. м в мес.

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
≤ 15	166,67	6 428,57	928,57	1 049,19
> 15 ≤ 20	210,53	3 125,00	789,47	848,13
> 20 ≤ 25	238,10	2 173,91	714,29	755,60
> 25 ≤ 30	192,31	1 785,71	740,74	759,34
> 30	184,21	1 527,78	657,89	691,89

Таблица 14. Ставки аренды машино-мест в Москве по площади, руб. в мес. за объект

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
≤ 15	2 000,00	90 000,00	13 000,00
> 15 ≤ 20	3 500,00	50 000,00	14 000,00
> 20 ≤ 25	5 000,00	50 000,00	15 000,00
> 25 ≤ 30	5 000,00	50 000,00	20 000,00
> 30	10 000,00	375 000,00	24 990,00

Гаражи

Таблица 15. Ставки аренды гаражей в Москве по административным округам, руб./ кв. м в мес.

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Москва	320,00	1 666,67	750,00	771,83
Центральный	750,00	1 388,89	1 069,44	1 052,63
Северный	416,67	1 388,89	906,32	926,28
Западный	529,41	1 200,00	850,00	893,05
Северо-Восточный	500,00	1 250,00	797,96	809,79
Восточный	320,00	1 333,33	895,72	808,17
Новомосковский	700,00	833,33	750,00	767,86
Северо-Западный	371,79	1 666,67	772,73	752,89
Юго-Восточный	383,85	1 190,48	750,00	733,93
Южный	600,00	777,78	690,91	687,50
Юго-Западный	421,05	1 081,08	611,11	654,12
Зеленоградский	500,00	833,33	575,76	615,00
Троицкий	400,00	681,82	625,00	576,06

Таблица 16. Ставки аренды гаражей в Москве по административным округам, руб. в мес. за объект

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Москва	4 990,00	49 000,00	15 000,00
Центральный	15 000,00	25 000,00	20 000,00
Новомосковский	7 000,00	37 500,00	20 000,00
Северный	7 500,00	30 000,00	19 500,00
Северо-Западный	10 000,00	30 000,00	17 000,00
Троицкий	8 000,00	16 000,00	15 000,00
Западный	9 000,00	24 000,00	15 000,00
Восточный	8 000,00	20 000,00	15 000,00
Северо-Восточный	10 000,00	25 000,00	15 000,00
Южный	10 000,00	15 000,00	14 500,00
Юго-Восточный	4 990,00	25 000,00	14 500,00
Зеленоградский	12 500,00	20 000,00	14 500,00
Юго-Западный	8 000,00	49 000,00	12 000,00

Таблица 17. Ставки аренды гаражей в Москве по площади, руб./ кв. м в мес.

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
≤ 15	383,85	1 333,33	839,16	836,17
> 15 ≤ 20	400,00	1 666,67	800,00	843,41
> 20 ≤ 25	320,00	1 363,64	674,24	712,81
> 25 ≤ 30	428,57	666,67	500,00	521,74
> 30	371,79	750,00	577,09	567,98

Таблица 18. Ставки аренды гаражей в Москве по площади, руб. в мес. за объект

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
≤ 15	4 990,00	20 000,00	10 000,00
> 15 ≤ 20	7 500,00	30 000,00	15 000,00
> 20 ≤ 25	8 000,00	30 000,00	15 000,00
> 25 ≤ 30	12 000,00	18 000,00	15 000,00
> 30	14 000,00	49 000,00	33 250,00

Боксы

Таблица 19. Ставки аренды гаражей-боксов в Москве по административным округам, руб./ кв. м в мес.

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Москва	333,33	2 941,18	1 000,00	994,90
Центральный	1 040,46	2 941,18	1 236,11	1 610,54
Северный	764,71	1 666,67	1 077,03	1 144,55
Южный	769,23	1 500,00	950,00	1 119,11
Западный	645,16	1 944,44	1 047,62	1 074,91
Северо-Восточный	333,33	1 256,83	1 000,00	972,01
Новомосковский	882,35	1 186,44	964,91	961,54
Восточный	500,00	1 186,44	1 000,00	938,92
Зеленоградский	888,89	1 000,00	944,44	938,27
Юго-Восточный	357,89	2 033,90	948,68	935,59
Юго-Западный	625,00	2 500,00	849,10	933,16

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Москва	333,33	2 941,18	1 000,00	994,90
Северо-Западный	486,49	1 639,34	866,67	876,17
Троицкий	727,27	898,62	825,69	816,79

Таблица 20. Ставки аренды гаражей-боксов в Москве по административным округам, руб. в мес. за объект

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Москва	5 500,00	60 000,00	18 000,00
Центральный	18 000,00	50 000,00	21 000,00
Южный	15 000,00	60 000,00	20 000,00
Западный	12 000,00	40 000,00	20 000,00
Северо-Восточный	6 000,00	23 000,00	19 999,50
Зеленоградский	18 000,00	20 000,00	19 000,00
Троицкий	16 000,00	19 500,00	18 000,00
Юго-Восточный	6 800,00	40 000,00	18 000,00
Восточный	11 000,00	35 000,00	18 000,00
Северо-Западный	9 000,00	35 000,00	17 500,00
Северный	12 000,00	30 000,00	17 500,00
Юго-Западный	11 500,00	30 000,00	16 500,00
Новомосковский	5 500,00	15 000,00	7 000,00

Таблица 21. Ставки аренды гаражей-боксов в Москве по площади, руб./ кв. м в мес.

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
≤ 15	800,00	2 500,00	1 186,44	1 274,82
> 15 ≤ 20	333,33	2 941,18	1 000,00	1 023,08
> 20 ≤ 25	500,00	1 363,64	898,62	903,84
> 25 ≤ 30	746,23	1 186,44	801,28	890,46
> 30	431,03	1 500,00	777,78	817,61

Таблица 22. Ставки аренды гаражей-боксов в Москве по площади, руб. в мес. за объект

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
≤ 15	5 500,00	20 000,00	15 000,00
> 15 ≤ 20	6 000,00	50 000,00	18 000,00
> 20 ≤ 25	12 000,00	30 000,00	20 000,00
> 25 ≤ 30	19 999,00	35 000,00	22 500,00
> 30	25 000,00	60 000,00	35 000,00

Рынок купли-продажи

Машино-места

Оценщиком проанализированы предложения, опубликованные на дату оценки на порталах Авито и ЦИАН. Максимальный объем предложений по продаже машино-мест в Москве, по данным портала, составил 11 220 ед. Объем проанализированной выборки – 183,0 тыс. кв. м.

В предложении присутствуют пулы машино-мест в высотных комплексах Москвы: ММДЦ «Москва-Сити», «Neva Towers».

Таблица 23. Цены предложения пулов машино-мест в высотных комплексах, руб./ кв. м

Тип/ локация	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Машино-места в комплексе "Neva Towers" (ЦАО)	178 197,06	752 475,25	385 266,18	376 002,86
Машино-места в ММДЦ "Москва-Сити" (ЦАО)	283 333,33	962 406,02	478 571,43	489 569,58

Таблица 24. Цены предложения пулов машино-мест в высотных комплексах, руб. за машино-место

Тип/ локация	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Машино-места в комплексе "Neva Towers" (ЦАО)	2 800 000,00	22 800 000,00	6 225 000,00
Машино-места в ММДЦ "Москва-Сити" (ЦАО)	5 100 000,00	15 000 000,00	8 300 000,00

Максимальный диапазон цен предложений машино-мест в высотных зданиях, выделенных в отдельную группу, в рамках исследованной выборки составил от 178 197,06 до 962 406,02 руб./ кв. м или от 2 800 000,00 до 22 800 000,00 руб. за машино-место / единый лот.

Диапазон средневзвешенных цен предложения машино-мест в выделенных высотных зданиях в рамках исследованной выборки составил от 376 002,86 ("Neva Towers" (ЦАО)) до 489 569,58 руб. / кв. м (ММДЦ «Москва-Сити» (ЦАО)).

Цены предложения пулов машино-мест в высотных зданиях (небоскребах) Москвы существенно превышают цены в ближайших локациях и формируют свой микрорынок.

С учетом существенного отличия вышеперечисленных машино-мест от общей выборки, данные объекты были вынесены в отдельные категории и не учитывались при дальнейших расчетах.

Ввиду большого объема исходных данных, в настоящем разделе приведены только результаты исследования, таблицы с выборкой находятся в архиве Оценщика.



Рисунок 8. Структура предложения по административным округам Москвы и площади (% от общего количества объектов соответствующего типа), машино-места

Основная часть предложений по продаже машино-мест сосредоточена в Восточном, Южном и Северном административных округах. Чаще всего в рамках выборки машино-мест встречаются объекты до 15 кв. м.

Максимальный диапазон цен предложения машино-мест в Москве в рамках исследованной выборки составил от 16 923,08 до 1 660 377,36 руб./ кв. м или от 220 000,00 до 40 000 000,00 руб. за машино-место/ лот. Средневзвешенная цена предложения в городе в рамках выборки

сформировалась на уровне 134 790,87 руб./ кв. м, медианная – 115 384,62 руб./ кв. м, медианная цена за машино-место – 1 867 282,00 руб.

Предложения верхнего ценового диапазона по административным округам сосредоточено в Центральном и Западном административных округах, по территориальным зонам – в пределах Садового кольца. Предложения нижнего ценового диапазона сосредоточены за пределами МКАД. Данные ценового анализа представлены ниже.

Таблица 25. Цены предложения машино-мест в Москве по административным округам, руб./ кв. м

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Москва	16 923,08	1 660 377,36	115 384,62	134 790,87
Центральный	48 571,43	1 660 377,36	182 149,97	226 412,27
Северо-Западный	16 923,08	785 714,29	119 402,99	154 327,88
Западный	23 750,00	1 289 473,68	126 315,79	154 118,83
Северо-Восточный	33 333,33	531 250,00	138 387,50	150 178,29
Северный	32 885,91	678 571,43	113 475,18	146 331,88
Новомосковский	17 142,86	317 669,17	123 000,00	123 593,30
Юго-Западный	25 000,00	1 035 714,29	103 224,56	123 131,11
Юго-Восточный	20 714,29	621 875,00	116 000,00	120 462,06
Южный	21 944,44	713 815,79	99 300,00	114 385,24
Восточный	26 000,00	458 646,62	84 507,69	107 808,66
Зеленоградский	53 125,00	196 875,00	82 337,05	98 959,65
Троицкий	51 282,05	72 254,34	56 886,23	60 483,87

Таблица 26. Цены предложения машино-мест в Москве по административным округам, руб. за машино-место/лот

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Москва	220 000,00	40 000 000,00	1 867 282,00
Центральный	650 000,00	40 000 000,00	3 125 000,00
Западный	380 000,00	24 500 000,00	2 391 340,00
Северо-Восточный	600 000,00	8 500 000,00	2 127 065,00
Южный	500 000,00	10 850 000,00	2 100 000,00
Новомосковский	240 000,00	7 200 000,00	2 100 000,00
Северный	490 000,00	9 500 000,00	2 056 180,00
Северо-Западный	220 000,00	11 000 000,00	2 000 000,00
Юго-Западный	359 990,00	14 500 000,00	1 950 000,00
Юго-Восточный	290 000,00	19 900 000,00	1 560 090,00
Восточный	390 000,00	10 000 000,00	1 425 000,00
Зеленоградский	690 000,00	5 000 000,00	1 249 500,00
Троицкий	800 000,00	1 250 000,00	950 000,00

Таблица 27. Цены предложения машино-мест в Москве по территориальным зонам, руб./ кв. м

Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Внутри Садового кольца	108 560,79	1 392 857,14	286 562,50	328 371,38
Садовое кольцо - ТТК	21 944,44	1 660 377,36	159 124,02	197 670,19
ТТК - ЧТК	43 108,97	1 289 473,68	147 321,43	178 253,39
ЧТК - МКАД	25 000,00	785 714,29	116 000,00	125 503,28
Вне МКАД	16 923,08	317 669,17	85 449,74	103 105,74

Таблица 28. Цены предложения машино-мест в Москве по территориальным зонам, руб. за машино-место/ лот

Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Внутри Садового кольца	1 910 000,00	28 000 000,00	5 000 000,00
Садовое кольцо - ТТК	650 000,00	40 000 000,00	2 700 000,00
ТТК - ЧТК	600 000,00	24 500 000,00	2 471 140,00
ЧТК - МКАД	400 000,00	19 900 000,00	1 667 232,00
Вне МКАД	220 000,00	10 400 000,00	1 400 000,00

Таблица 29. Цены предложения машино-мест в Москве по площади, руб./ кв. м

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
≤ 15	16 923,08	1 660 377,36	116 800,00	156 334,65
> 15 ≤ 20	22 500,00	1 289 473,68	109 289,62	131 058,85
> 20 ≤ 25	32 000,00	720 000,00	113 460,37	126 728,18
> 25 ≤ 30	48 333,33	1 000 000,00	114 814,81	155 396,28
> 30	21 944,44	621 875,00	70 647,54	90 594,06

Таблица 30. Цены предложения машино-мест в Москве по площади, руб. за машино-место/ лот

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
≤ 15	220 000,00	22 000 000,00	1 587 830,00
> 15 ≤ 20	380 000,00	24 500 000,00	1 818 040,00
> 20 ≤ 25	800 000,00	18 000 000,00	2 435 880,00
> 25 ≤ 30	1 450 000,00	28 000 000,00	3 211 200,00
> 30	790 000,00	40 000 000,00	2 536 400,00

Гаражи и боксы.

Оценщиком проанализированы предложения, опубликованные на дату оценки на порталах Авито и ЦИАН. Максимальный объем предложений по продаже гаражей и боксов в Москве, по данным портала, составил 1 858 ед. Объем проанализированной выборки – 37,50 тыс. кв. м.

Одним из существенных факторов, влияющих на цены объектов на рынке гаражей Москвы, является тип объекта и материал строительных конструкций. Определение типа объекта осуществлялось исходя из текста объявлений, а также на основании фотографий, приложенных к объявлениям. Непосредственный визуальный осмотр с выездом на объекты не проводился.

В рамках исследованной выборки встречаются следующие типы гаражей:

Капитальные гаражи (далее «Капитальные гаражи»). В данную группу вошли сооружения из кирпича, железобетона и прочих подобных материалов, расположенные в ряду аналогичных гаражей. Подобные объекты чаще всего входят в состав ГСК, а также бывают расположены на территории автостоянок Московского Городского Союза Автолюбителей (МГСА).

Отдельностоящие капитальные гаражи (далее «Отдельностоящие гаражи»). Самая редкая группа, предложение по районам носит единичный характер. Чаще всего подобные объекты расположены во дворах жилых домов.

Металлические гаражи и иные некапитальные объекты (далее «Металлические гаражи»). В данную группу вошли сооружения из металла и иных материалов, отдельно стоящие и расположенные в ряду аналогичных гаражей. Как и в случае капитальных гаражей, подобные объекты чаще всего входят в состав ГСК, а также бывают расположены на территории автостоянок МГСА.

Гаражи-боксы в многоуровневых гаражных комплексах (далее «Боксы»). Гаражи-боксы, расположенные в различных гаражных комплексах без учета машино-мест.

Объекты гаражного назначения более 100 кв. м (далее «ОГН»). В данную группу вошли объекты гаражного назначения с нехарактерной для индивидуальных гаражей площадью, а также целые блоки и здания, входящие в состав ГСК, реализуемые крупными лотами.

Предложение по продаже отдельно стоящих капитальных гаражей, а также объектов гаражного назначения более 100 кв. м в рамках исследованной выборки носит единичный характер.

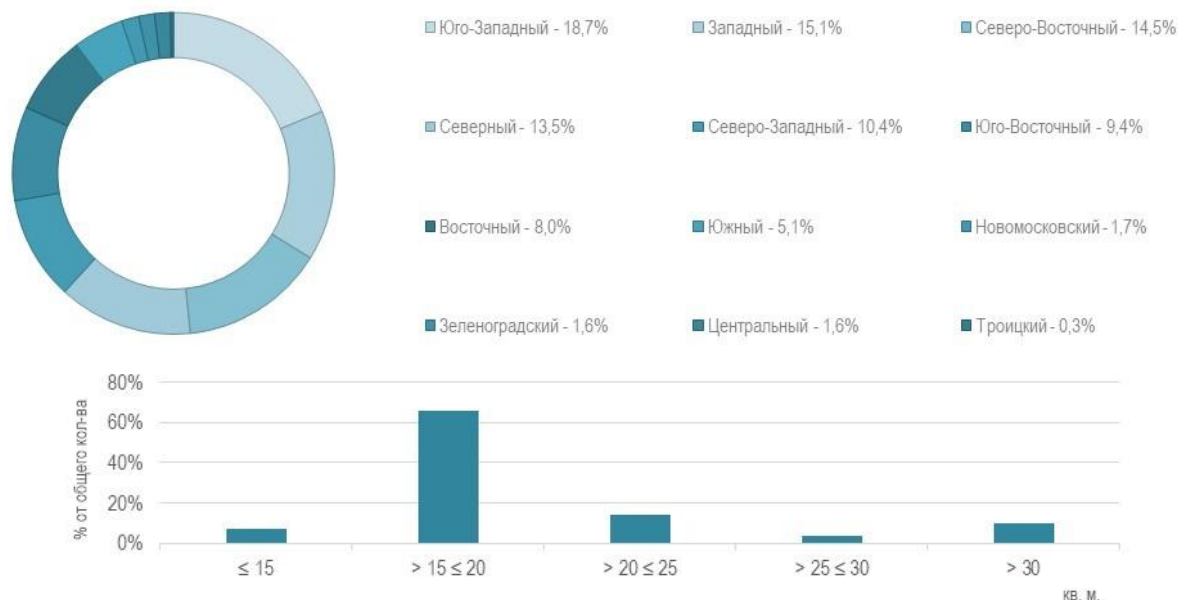


Рисунок 9. Структура предложения по площади и по административным округам Москвы (% от общего количества объектов соответствующего типа), боксы

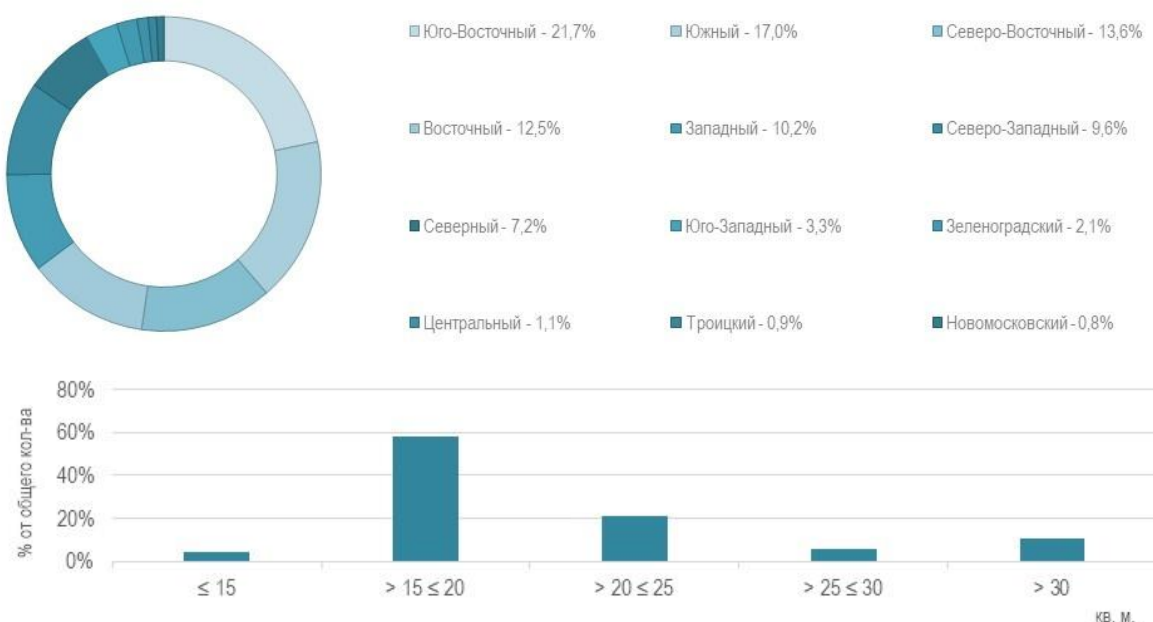


Рисунок 10. Структура предложения по площади и по административным округам Москвы (% от общего количества объектов), гаражи различных типов

Основная часть предложений по продаже гаражей сосредоточена в Северо-Восточном, Юго-Восточном и Южном административных округах, боксов – в Северо-Восточном, Юго-Западном и Западном административных округах. Чаще всего в рамках выборки гаражей и боксов встречаются объекты от 15 до 20 кв. м.

Максимальный диапазон цен предложения боксов в многоуровневых гаражных комплексах в Москве в рамках исследованной выборки составил от 19 444,44 до 500 000,00 руб./ кв. м или от 350 000,00 до 10 000 000,00 руб. за объект. Средневзвешенная цена предложения в городе в рамках выборки сформировалась на уровне 127 787,90 руб./ кв. м, медианная – 120 833,33 руб./ кв. м, медианная цена за объект – 2 400 000,00 руб.

Максимальный диапазон цен предложения объектов гаражного назначения площадью более 100 кв. м в Москве в рамках исследованной выборки составил от 20 000,00 до 47 500,00 руб./ кв. м или от 3 000 000,00 до 9 500 000,00 руб. за объект. Средневзвешенная цена предложения в городе в рамках выборки сформировалась на уровне 34 444,44 руб./ кв. м, медианная – 30 000,00 руб./ кв. м, медианная цена за объект – 3 000 000,00 руб. Предложение носит единичный характер и не позволяет провести полноценный ценовой анализ.

Максимальный диапазон цен предложения отдельностоящих гаражей в Москве в рамках исследованной выборки составил от 149 791,67 до 400 000,00 руб./ кв. м или от 3 595 000,00 до 27 995 000,00 руб. за объект. Средневзвешенная цена предложения в городе в рамках выборки сформировалась на уровне 325 329,95 руб./ кв. м, медианная – 361 111,11 руб./ кв. м, медианная цена за объект – 6 500 000,00 руб. Предложение носит единичный характер и не позволяет провести полноценный ценовой анализ.

Максимальный диапазон цен предложения капитальных гаражей в Москве в рамках исследованной выборки составил от 13 886,11 до 406 250,00 руб./ кв. м или от 249 950,00 до 11 200 000,00 руб. за объект. Средневзвешенная цена предложения в городе в рамках выборки сформировалась на уровне 80 153,38 руб./ кв. м, медианная – 75 000,00 руб./ кв. м, медианная цена за объект – 1 697 500,00 руб.

Максимальный диапазон цен предложения металлических и иных некапитальных гаражей в Москве в рамках исследованной выборки составил от 4 000,00 до 172 222,22 руб./ кв. м или от 60 000,00 до 3 100 000,00 руб. за объект. Средневзвешенная цена предложения в городе в рамках выборки сформировалась на уровне 30 532,17 руб./ кв. м, медианная – 27 777,78 руб./ кв. м, медианная цена за объект – 500 000,00 руб.

Боксы

Таблица 31. Цены предложения боксов в Москве по административным округам, руб./ кв. м

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Москва	19 444,44	500 000,00	120 833,33	127 787,90
Центральный	100 000,00	227 272,73	194 117,65	175 507,02
Восточный	57 142,86	500 000,00	131 091,95	139 686,26
Южный	64 400,00	300 000,00	131 578,95	138 707,70
Северо-Восточный	50 510,20	289 473,68	124 791,67	133 548,96
Юго-Западный	56 250,00	450 000,00	123 529,41	132 281,12
Северный	60 530,30	257 142,86	123 015,87	127 871,56
Западный	33 333,33	473 684,21	125 000,00	127 425,61
Северо-Западный	50 000,00	500 000,00	103 706,82	120 169,64
Зеленоградский	51 094,89	256 666,67	112 500,00	115 112,93
Юго-Восточный	33 333,33	413 333,33	107 142,86	113 995,56
Троицкий	39 534,88	106 818,18	73 176,53	73 563,22
Новомосковский	19 444,44	133 333,33	65 716,49	67 643,98

Таблица 32. Цены предложения боксов в Москве по административным округам, руб./ объект

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Москва	350 000,00	10 000 000,00	2 400 000,00
Центральный	1 800 000,00	5 000 000,00	3 300 000,00
Южный	1 250 000,00	5 500 000,00	2 600 000,00

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Москва	350 000,00	10 000 000,00	2 400 000,00
Северо-Восточный	900 000,00	5 800 000,00	2 555 000,00
Восточный	1 150 000,00	10 000 000,00	2 500 000,00
Юго-Западный	1 350 000,00	9 000 000,00	2 490 000,00
Северный	1 500 000,00	6 100 000,00	2 400 000,00
Западный	800 000,00	9 999 999,00	2 300 000,00
Юго-Восточный	600 000,00	6 200 000,00	2 300 000,00
Зеленоградский	1 400 000,00	3 850 000,00	2 300 000,00
Северо-Западный	800 000,00	9 000 000,00	2 050 000,00
Троицкий	850 000,00	2 350 000,00	1 600 000,00
Новомосковский	350 000,00	2 500 000,00	850 000,00

Таблица 33. Цены предложения боксов в Москве по территориальным зонам, руб./ кв. м

Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Внутри Садового кольца	190 909,09	227 272,73	195 536,83	202 780,44
Садовое кольцо - ТТК	50 000,00	177 777,78	122 500,00	120 527,30
ТТК - ЧТК	55 555,56	413 333,33	130 011,66	137 065,13
ЧТК - МКАД	33 333,33	500 000,00	124 870,83	132 461,30
Вне МКАД	19 444,44	256 666,67	107 142,86	105 462,05

Таблица 34. Цены предложения боксов в Москве по территориальным зонам, руб./ объект

Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Внутри Садового кольца	2 100 000,00	5 000 000,00	3 500 000,00
Садовое кольцо - ТТК	700 000,00	3 200 000,00	2 400 000,00
ТТК - ЧТК	1 000 000,00	8 000 000,00	2 550 000,00
ЧТК - МКАД	800 000,00	10 000 000,00	2 490 000,00
Вне МКАД	350 000,00	5 599 000,00	2 250 000,00

Таблица 35. Цены предложения боксов в Москве по площади, руб./ кв. м

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
≤ 15	50 000,00	413 333,33	137 567,57	162 063,46
> 15 ≤ 20	19 444,44	500 000,00	125 000,00	135 697,82
> 20 ≤ 25	39 534,88	252 293,58	119 047,62	127 929,90
> 25 ≤ 30	38 461,54	184 615,38	106 666,67	101 809,95
> 30	33 333,33	190 735,69	104 838,71	102 376,80

Таблица 36. Цены предложения боксов в Москве по площади, руб./ объект

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
≤ 15	700 000,00	6 200 000,00	1 725 000,00
> 15 ≤ 20	350 000,00	10 000 000,00	2 300 000,00
> 20 ≤ 25	850 000,00	5 800 000,00	2 500 000,00
> 25 ≤ 30	1 000 000,00	4 800 000,00	3 000 000,00
> 30	1 795 000,00	9 999 999,00	3 950 000,00

Таблица 37. Цены предложения гаражей в Москве по типу, руб./ кв. м

Тип	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Объекты гаражного назначения площадью более 100 кв. м	20 000,00	47 500,00	30 000,00	34 444,44
Отдельностоящие гаражи	149 791,67	400 000,00	361 111,11	325 329,95
Металлические гаражи	4 000,00	172 222,22	27 777,78	30 532,17
Капитальные гаражи	13 886,11	406 250,00	75 000,00	80 153,38

Таблица 38. Цены предложения гаражей в Москве по типу, руб. за объект

Тип	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Объекты гаражного назначения площадью более 100 кв. м	3 000 000,00	9 500 000,00	3 000 000,00
Отдельностоящие гаражи	3 595 000,00	27 995 000,00	6 500 000,00
Металлические гаражи	60 000,00	3 100 000,00	500 000,00
Капитальные гаражи	249 950,00	11 200 000,00	1 697 500,00

Таблица 39. Цены предложения капитальных гаражей в Москве по административным округам, руб./ кв. м

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Москва	13 886,11	406 250,00	75 000,00	80 153,38
Центральный	66 666,67	252 105,26	130 555,56	157 969,54
Юго-Западный	67 647,06	161 111,11	93 618,42	94 764,89
Северо-Восточный	14 400,00	333 333,33	83 333,33	91 337,13
Западный	33 182,50	406 250,00	77 777,78	88 947,77
Северный	18 055,56	200 000,00	85 925,32	87 412,79
Восточный	20 000,00	253 968,25	72 829,86	81 717,19
Новомосковский	32 916,67	150 000,00	73 809,52	79 090,91
Юго-Восточный	16 000,00	250 000,00	75 000,00	78 426,20
Южный	13 886,11	272 222,22	63 461,54	68 885,01
Северо-Западный	22 923,08	266 666,67	72 222,22	68 662,05
Зеленоградский	32 500,00	138 333,33	50 000,00	58 458,96
Троицкий	31 904,76	80 454,55	52 763,16	51 262,14

Таблица 40. Цены предложения капитальных гаражей в Москве по административным округам, руб./ объект

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Москва	249 950,00	11 200 000,00	1 697 500,00
Центральный	1 590 000,00	9 700 000,00	2 590 000,00
Западный	780 000,00	6 500 000,00	1 900 000,00
Северный	325 000,00	5 600 000,00	1 847 500,00
Северо-Западный	650 000,00	5 600 000,00	1 800 000,00
Юго-Западный	1 150 000,00	2 900 000,00	1 800 000,00
Зеленоградский	620 000,00	3 195 000,00	1 800 000,00
Северо-Восточный	320 000,00	6 900 000,00	1 772 500,00
Южный	249 950,00	4 950 000,00	1 650 000,00
Восточный	360 000,00	11 200 000,00	1 610 000,00
Юго-Восточный	400 000,00	5 550 000,00	1 500 000,00
Троицкий	670 000,00	1 770 000,00	1 425 000,00
Новомосковский	790 000,00	3 300 000,00	1 000 000,00

Таблица 41. Цены предложения капитальных гаражей в Москве по территориальным зонам, руб./ кв. м

Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Внутри Садового кольца	-	-		
Садовое кольцо - ТТК	21 739,13	252 105,26	111 111,11	117 115,29
ТТК - ЧТК	18 055,56	406 250,00	80 000,00	89 263,63
ЧТК - МКАД	13 886,11	295 454,55	72 727,27	77 510,55
Вне МКАД	14 400,00	150 000,00	67 226,89	64 552,14

Таблица 42. Цены предложения капитальных гаражей в Москве по территориальным зонам, руб./ объект

Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Внутри Садового кольца	-	-	-
Садовое кольцо - ТТК	500 000,00	9 700 000,00	2 000 000,00
ТТК - ЧТК	325 000,00	11 200 000,00	1 800 000,00
ЧТК - МКАД	249 950,00	6 500 000,00	1 600 000,00
Вне МКАД	360 000,00	4 800 000,00	1 650 000,00

Таблица 43. Цены предложения капитальных гаражей в Москве по площади, руб./ кв. м

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
≤ 15	25 714,29	190 000,00	96 666,67	98 232,32
> 15 ≤ 20	13 886,11	406 250,00	84 500,00	94 024,90
> 20 ≤ 25	16 000,00	295 454,55	70 454,55	81 600,00
> 25 ≤ 30	20 000,00	200 000,00	73 831,91	75 153,31
> 30	14 400,00	253 968,25	55 121,53	63 113,48

Таблица 44. Цены предложения капитальных гаражей в Москве по площади, руб./ объект

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
≤ 15	360 000,00	2 850 000,00	1 400 000,00
> 15 ≤ 20	249 950,00	6 500 000,00	1 530 000,00
> 20 ≤ 25	400 000,00	6 500 000,00	1 599 000,00
> 25 ≤ 30	560 000,00	5 600 000,00	2 000 000,00
> 30	720 000,00	11 200 000,00	2 400 000,00

Таблица 45. Цены предложения металлических гаражей в Москве по административным округам, руб./ кв. м

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Москва	4 000,00	172 222,22	27 777,78	30 532,17
Центральный*	43 333,33	43 333,33	43 333,33	43 333,33
Северо-Западный	16 666,67	172 222,22	33 333,33	37 492,81
Западный	13 863,64	71 111,11	36 111,11	36 715,60
Северный	15 555,56	91 666,67	22 916,67	32 386,53
Юго-Западный	11 904,76	104 761,90	20 972,22	30 345,02
Восточный	13 913,04	94 444,44	25 000,00	30 197,50
Южный	14 285,71	100 000,00	27 777,78	29 871,78
Юго-Восточный	12 222,22	83 333,33	26 388,89	28 512,51
Северо-Восточный	11 111,11	122 222,22	22 883,33	25 829,53
Зеленоградский	20 000,00	27 500,00	25 000,00	24 323,31
Троицкий*	16 666,67	16 666,67	16 666,67	16 666,67
Новомосковский	4 000,00	18 571,43	16 666,67	15 408,16
*единичное предложение				

Таблица 46. Цены предложения металлических гаражей в Москве по административным округам, руб./ объект

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Москва	60 000,00	3 100 000,00	500 000,00
Западный	305 000,00	1 800 000,00	667 500,00
Центральный*	650 000,00	650 000,00	650 000,00
Северо-Западный	350 000,00	3 100 000,00	650 000,00
Зеленоградский	550 000,00	810 000,00	625 000,00
Южный	250 000,00	2 450 000,00	580 000,00
Юго-Восточный	220 000,00	2 000 000,00	500 000,00
Восточный	280 000,00	1 700 000,00	450 000,00
Северо-Восточный	175 000,00	2 200 000,00	450 000,00
Северный	280 000,00	1 650 000,00	432 500,00
Новомосковский	60 000,00	650 000,00	400 000,00
Юго-Западный	240 000,00	2 200 000,00	397 500,00
Троицкий*	300 000,00	300 000,00	300 000,00
*единичное предложение			

Таблица 47. Цены предложения металлических гаражей в Москве по территориальным зонам, руб./ кв. м

Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Внутри Садового кольца				
Садовое кольцо - ТТК	12 222,22	44 285,71	19 638,89	23 082,76
ТТК - ЧТК	16 388,89	111 027,78	32 800,00	39 090,95
ЧТК - МКАД	11 111,11	122 222,22	26 666,67	28 817,72
Вне МКАД	4 000,00	172 222,22	28 444,44	33 188,02

Таблица 48. Цены предложения металлических гаражей в Москве по территориальным зонам, руб./ объект

Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
Внутри Садового кольца			
Садовое кольцо - ТТК	220 000,00	650 000,00	360 000,00
ТТК - ЧТК	295 000,00	1 998 500,00	550 000,00
ЧТК - МКАД	175 000,00	2 450 000,00	500 000,00
Вне МКАД	60 000,00	3 100 000,00	612 500,00

Таблица 49. Цены предложения металлических гаражей в Москве по площади, руб./ кв. м

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
≤ 15	4 000,00	100 000,00	32 400,00	36 970,59
> 15 ≤ 20	11 111,11	172 222,22	27 777,78	31 979,48
> 20 ≤ 25	11 904,76	104 761,90	25 000,00	28 178,01
> 25 ≤ 30	15 000,00	63 461,54	26 785,71	29 491,55
> 30	13 888,89	36 685,23	20 212,77	23 550,42

Таблица 50. Цены предложения металлических гаражей в Москве по площади, руб./ объект

Диапазон, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение
≤ 15	60 000,00	1 500 000,00	400 000,00
> 15 ≤ 20	200 000,00	3 100 000,00	500 000,00
> 20 ≤ 25	250 000,00	2 200 000,00	550 000,00
> 25 ≤ 30	410 000,00	1 650 000,00	750 000,00
> 30	500 000,00	2 450 000,00	950 000,00

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

В результате анализа рынка Объекта оценки, а также анализа предложений о продаже машино-мест, боксов и гаражей в Москве Оценщиком был сделан вывод о наличии следующих ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов:

- Локация (административный округ, удаленность от центра Москвы, территориальная зона и т.д.);
- Местоположение (около стены и колоны, в центре; удаленность от въезда/выезда);
- Материал строительных конструкций;
- Площадь объекта, размер машино-места, отдельное/ семейное;
- Тип размещения: наземный, подземный;
- Количество уровней: одноуровневый, многоуровневый;
- Степень автоматизации: не автоматизированный, полуавтоматизированный, автоматизированный (роботизированный);
- Уровень предоставляемого сервиса (плата управляющей компании, наличие ремзоны и т.д.).
- Тип хранения автомобилей: манеж, бокс и т.д.
- Тип перемещения автомобилей между этажами: рамповое, механизированное;
- Наличие охраны
- Наличие отопления

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://zdanie.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)

Согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте www.statirelt.ru⁷ на 01.04.2026, скидка на торг для парковочных мест, машино-мест составляет от 2% до 7%, в среднем по Москве – 4-5%.

№	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.	0,94	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95

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.

Скидки на торг, уторговывание при продаже квартир на 01.04.2026 года

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. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Коэффициентная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

$$K = (ПО / ПА)^{КТ},$$

где ПО – площадь объекта оценки, ПА – площадь объекта-аналога, КТ – коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

⁷Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2026-goda>

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$ЦС = ЦК \cdot K,$$

где ЦК – корректируемая цена объекта-аналога, К – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

Коэффициент торможения принят на основании данных Информационно-справочных материалов для оценщиков Appra, по состоянию на 1 полугодие 2026 г., https://appru.ru/spravochnik/2026p1/sb/individualnye_garazhi/ploschad.

→ ↺ 🏠 🌐

appru.ru/spravochnik/2026p1/sb/individualnye_garazhi/ploschad

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2026, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ

Коэффициент торможения, учитывающий площадь (масштаб) индивидуального гаража

Опубликовано: 30.12.2025 [Сделать скриншот](#)

В таблице приведены справочные значения коэффициента торможения для расчета корректировки на площадь (масштаб) объекта недвижимости.

Коэффициент торможения (K_T)

Характеристика	Значение
Продажа	
Гаражный бокс	-0,19
Машиноместо	-0,23

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.

Таблица 51. Предложения о продаже машино-мест в подземном паркинге

Наименование жилого комплекса	Площадь, кв. м	Уровень	Цена 1 машино- места, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Разница в ценах, %	Источник информации
Баркляя 6, ПИК	4,5	-1	1 260 000	280 000	-10,0%	https://www.pik.ru/search/barclay6/cars?parkingType=1
	4,5	-2	1 134 000	252 000		
Полар, ПИК	36	-1	4 520 000	125 556	-14,8%	https://www.pik.ru/search/plr/cars?parkingType=1
	36	-2	3 850 000	106 944		

Наименование жилого комплекса	Площадь, кв. м	Уровень	Цена 1 машино- места, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Разница в ценах, %	Источник информации
ЖК Левел Лесной 16	11	-1	604 988	54 999	-4,9%	https://level.ru/parking/list?project=les&building=les_Lesnaja16&phase=120
	11	-2	575 196	52 291		
ЖК Остров, Донстрой	13,8	-1	4 028 840	291 945	-3,5%	https://level.ru/parking/list?project=les&building=les_Klenovaja5&floor=-1&phase=121
	13,8	-2	3 887 840	281 728		
ЖК Татарская-35, Донстрой	14,3	-1	9 334 000	652 727	-4,3%	https://level.ru/parking/list?project=les&building=les_Korpus26/3-5&floor=-1&phase=123
	14,3	-2	8 934 000	624 755		
Среднее значение между -1 уровнем и -2 уровнем					-7,5%	
ЖК Левел Селигерская	13,3	-2	4 000 001	300 752	-3,2%	https://level.ru/parking/list?project=selig&building=selig_Parking2-jocheredi&floor=-3
	13,3	-3	3 874 001	291 278		
ЖК Левел Селигерская	16,2	-2	4 727 620	291 828	-6,0%	https://level.ru/parking/list?project=selig&building=selig_Parking2-jocheredi&floor=-3
	16,2	-3	4 446 252	274 460		
ЖК Левел Селигерская	19	-2	4 877 286	256 699	-4,1%	https://level.ru/parking/list?project=selig&building=selig_Parking2-jocheredi&floor=-3
	19,2	-3	4 725 139	246 101		
Match Point (Матч Поинт)	16,6	-2	2 509 000	151 145	-15,1%	https://www.novostroy-m.ru/carparking/novostroyka/mfk_match_point?parking_type=%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D1%8F
	16,8	-3	2 156 000	128 333		
ЖК Событие 5 к.1	13,8	-2	10 000 000	724 638	-10,0%	https://www.cian.ru/sale/commercial/327050482/ https://www.cian.ru/sale/commercial/323372571/
	13,8	-3	9 000 000	652 174		
Среднее значение между -2 уровнем и -3 уровнем					-7,7%	
Среднее значение					-7,6%	

Из приведенных расчетов следует, что на каждый этаж подземной парковки идет снижение стоимости кв. м в среднем на 7,4%.

Таблица 52. Расчет поправки на уровень расположения машино-места в наземном паркинге

Наименование жилого комплекса	Площадь, кв. м	Уровень	Цена 1 машино- места, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Разница в ценах, %	Источник информации
ЖК Волжский парк, ПИК	4,7	1	660 820	140 600		https://www.pik.ru/search/volp/cars
	4,8	2	667 680	139 100	-1,1%	
	4,5	3	604 350	134 300	-3,5%	
	4,8	4	600 000	125 000	-6,9%	
	4,6	5	529 000	115 000	-8,0%	
	4,8	6	502 080	104 600	-9,0%	
	4,6	7	456 780	99 300	-5,1%	
ЖК Полярная 25, ПИК	13,3	1	2 735 000	205 639		https://www.pik.ru/search/polar/cars?parkingType=2
	13,3	2	2 408 000	181 053	-12,0%	
	13,3	3	2 183 000	164 135	-9,3%	
	13,3	4	2 053 000	154 361	-6,0%	
	13,3	5	2 011 000	151 203	-2,0%	
ЖК У реки. Эко Видное 2.0	13,25	2	1 952 000	147 321		https://www.mr-group.ru/parkings/eko-vidnoe-2-0/area-from-
	13,25	3	1 754 000	132 377	-10,1%	
	13,25	4	1 705 000	128 679	-2,8%	
	13,25	5	1 618 000	122 113	-5,1%	

Наименование жилого комплекса	Площадь, кв. м	Уровень	Цена 1 машино-места, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Разница в ценах, %	Источник информации
	13,25	6	1 512 000	114 113	-6,6%	12-to-14/floor-from-0-to-9/?sort=price_asc&tabs=0
	13,25	7	1 416 000	106 868	-6,3%	
	13,25	8	1 368 000	103 245	-3,4%	
	13,25	9	1 301 000	98 189	-4,9%	
ЖК Пятницкие луга, корпус П7	13,3	1	1 557 603	117 113		https://samolet.ru/parking/
	13,3	2	1 378 411	103 640	-11,5%	
	13,3	3	1 309 489	98 458	-5,0%	
	13,3	4	1 254 355	94 312	-4,2%	
	13,3	5	1 185 433	89 130	-5,5%	
	13,3	6	1 152 696	86 669	-2,8%	
Среднее значение для разницы между 2 и выше этажами					-5,9%	
Среднее значение для разницы между 1 и 2 этажами					-11,8%	

Из приведенных расчетов следует, что на каждый этаж наземной парковки идет снижение стоимости кв. м в среднем на 5,9%, разница между 1 и 2 этажами 11,8%.

Таблица 53. Корректировка на этаж расположения в подземном паркинге

Этаж объекта оценки/Этаж объекта аналога	1 подземный	2 подземный	3 подземный
1 подземный	0%	8,2%	17,1%
2 подземный	-7,6%	0%	8,2%
3 подземный	-14,6%	-7,6%	0%

Таблица 54. 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	0,0%	13,4%	20,5%	28,0%	36,1%
2 уровень	-11,8%	0,0%	6,3%	12,9%	20,0%
3 уровень	-17,0%	-5,9%	0,0%	6,3%	12,9%
4 уровень	-21,9%	-11,5%	-5,9%	0,0%	6,3%
5 уровень	-26,5%	-16,7%	-11,4%	-5,9%	0,0%

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 машино-мест от наличия отопления принята по данным справочника оценщика по производственно-складской недвижимости (Справочник ABN GROUP 9-е издание, 2026 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 (1,14), так как наличие/отсутствие отопления для машино-мест является менее критичным фактором в сравнении с производственной недвижимостью.

Таким образом, корректировка стоимости отапливаемого паркинга к неотапливаемому составила «14%» (1,14-1=0,14).

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	1,22	1,14	1,30

6. Материал стен

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта	0,98	0,94	1,04
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из дерева	1,42	1,26	1,58

Таблица 55. 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	1,22	1,14	1,30

Таблица 56. Корректировка на наличие отопления

Объект оценки	Объект-аналог	
	Есть отопление	Нет отопления
Есть отопление	0%	14%
Нет отопления	-14%	0%

Тип машино-места (зависимое/независимое)

Существуют зависимые (т.н. семейные) машино-места. Данные машино-места как правило располагаются друг за другом и обеспечены одним въездом (через машино-место, 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 57. Расчет корректировки на тип машино-места (зависимое/независимое)⁸

Наименование жилого комплекса	Площадь, кв. м	Диапазон площади	Цена 1 машино-места, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Разница в ценах, %	Источник информации
ЖК Петровский парк	36,6, двойное зависимое	от 16 кв. м до 22 кв. м включительно	6 200 000	169 399	-26,3%	https://rg-dev.ru/parking/petrovskij-park/37617e52-a437-ea11-8109-00155d095c7f/
	18,7, стандартное, независимое		4 300 000	229 947		
Holland park, ПИК	25,3, двойное зависимое	до 14 кв. м включительно	4 136 000	163 478	-28,0%	https://www.pik.ru/search/hp/cars?parkingType=1
	13,8, стандартное, независимое		3 134 000	227 101		

⁸ Источник: <https://www.novostroy-m.ru/carparking>

Наименование жилого комплекса	Площадь, кв. м	Диапазон площади	Цена 1 машино-места, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Разница в ценах, %	Источник информации
Кронштадтский 9, ПИК	29,1, двойное зависимое	от 14 кв. м до 16 кв. м включительно	5 071 000	174 261	-27,4%	https://www.pik.ru/search/kron9/cars?parkingType=1
	15,9, стандартное, независимое		3 816 000	240 000		
Плеханова 11, ПИК	27,6, двойное зависимое	от 14 кв. м до 16 кв. м включительно	5 459 000	197 790	-40,2%	https://www.pik.ru/search/plehanova11/cars?parkingType=1
	13,8, стандартное, независимое		4 563 000	330 652		
Полар, ПИК	36, двойное зависимое	от 16 кв. м до 22 кв. м включительно	3 850 000	106 944	-41,7%	https://www.pik.ru/search/polar/cars?parkingType=1
	18,6, стандартное, независимое		3 414 000	183 548		
ЖК Левел Кленовая 5	9, одно из зависимых, приобретаются только совместно, цена за 1	до 14 кв. м включительно	491 740	54 638	-25,0%	https://level.ru/parking/list?project=les&building=les_Klenovaja5&floor=-1&phase=121
	9, стандартное, независимое		655 654	72 850		
ЖК Левел Селигерская	16,2, одно из зависимых, приобретаются только совместно, цена за 1	от 16 кв. м до 22 кв. м включительно	3 277 978	202 344	-30,7%	https://level.ru/parking/list?project=selig&building=selig_Parking2-jocheredi&floor=-3
	16,2, стандартное, независимое		4 727 620	291 828		
ЖК Левел Селигерская	19,5, одно из зависимых, приобретаются только совместно, цена за 1	от 16 кв. м до 22 кв. м включительно	4 062 138	208 315	-18,8%	https://level.ru/parking/list?project=selig&building=selig_Parking2-jocheredi&floor=-3
	19, стандартное, независимое		4 877 286	256 699		
Среднее значение					-30,0%	

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

Тип машино-места (механизированное/стандартное)

Анализ рынка показал, что стоимость разных типов машино-мест 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 тип машино-места, использовались данные с сайта «Циан» (<https://www.cian.ru/>).

Таблица 58. Корректировка на тип машино-места

0	Составляющие элементов сравнения	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 1	Предложение 2
		Пара №1		Пара №2		Пара №3	
Элементы сравнения		Зависимое механизированное машино-место (семейное машино-место)	Стандартное машино-место	Зависимое механизированное машино-место (семейное машино-место)	Стандартное машино-место	Зависимое механизированное машино-место (семейное машино-место)	Стандартное машино-место
Местоположение объекта		Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 31к7	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 31к7	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Козлова, 34	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Козлова, 34	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к1
Физические характеристики	Площадь объекта, кв.м	14	16,5	33	30,2	28	31
Источники	Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/265838829/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263703760/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241098110/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241097543/	https://www.cian.ru/sale/commercial/258188944/	https://www.cian.ru/sale/commercial/264776141/
Стоимостные характеристики	Цена предложения стоимости продажи, руб./машино-место	830 000	750 000	2 500 000	1 900 000	3 200 000	2 695 000
Цена предложения стоимости продажи, руб./кв. м		59 286	45 455	75 758	62 914	114 286	86 935
Корректировка на уровень расположения машино-места			-0,30		-0,20		-0,31
Среднее значение корректировки на уровень расположения машино-места, %		-27%					

Таблица 59. Корректировка на тип машино-места

Объект оценки		Объект-аналоги	
		Зависимое механизированное машино-место (семейное машино-место)	Стандартное машино-место
Объект оценки	Зависимое механизированное машино-место (семейное машино-место)	0%	27%
	Стандартное машино-место	-27%	0%

Корректировка на различие в системе налогообложения

На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявлениях от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

Поскольку на рынке нет ограничений для сделок между участниками рынка применяющими различные системы налогообложения, это означает, что при переходе между этими двумя сегментами рынка, в начальный момент времени покупатели, которые ранее находились в сегменте рынка «с НДС», перейдут в сегмент рынка «без НДС» (потому что там дешевле), в результате чего резко повысится спрос в сегменте рынка «без НДС» и снизится спрос в сегменте «с НДС». Это приведет к формированию нового равновесного уровня цен – выше уровня цен в сегменте «без НДС» и ниже уровня цен в сегменте рынка «с НДС».⁹

Имеющаяся информация о моделировании рынков коммерческих помещений в Москве и Санкт-Петербурге, опросы специалистов, а также анализ результатов сделки для покупателя – плательщика НДС указывают на то, что различие между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» заметно меньше актуальной на дату сделки ставки НДС. Согласно проведенным исследованиям, можно ориентироваться на половину такого различия, т.е. номинальной ставки.¹⁰

С 01.01.2026 приняты новые лимиты годового дохода и величина ставки НДС (22%) для обычной системы налогообложения.

Сегмент до 20 миллионов рублей включительно

В этом сегменте группы продавцов с «НДС не облагается» (физические лица, ИП) и «УСН» уже подняли цены на 11% от «базовой» (без НДС) цены. Поэтому для пересчета в цену «с НДС» корректировка составит $122 / 111 = 9,9\%$, а при пересчете цен из группы «с НДС» в «НДС не облагается» будет применена обратная корректировка $111/122 = - 9,0\%$.

При этом понимается, что представленная в предложениях «базовая» цена «без НДС» у продавцов на ОСН будет увеличена до уровня «с НДС», т.е. умножена на коэффициент 1,22 в облагаемой налогом сделке.

Сегмент свыше 20 до 490,5 миллионов рублей¹¹¹²

Здесь появляются участники на УСН с пониженными ставками НДС 5% и 7%. Для целей оценки, не ограничивая общности и без заметной потери точности, можно рассматривать такие предложения как единую группу и принимать к расчётам усреднённую ставку НДС в размере 6%.

Расчеты корректировок для групп цен «с НДС» и «НДС не облагается» аналогичны расчетам корректировок в сегменте «до 20 млн. руб.». Но продавцы группы «УСН 5-7%», включив в цену НДС, поднимают ее в среднем на 6%, которые могут быть возмещены потенциальными покупателями на ОСН. По упомянутой выше логике цена может быть поднята еще до середины оставшейся разницы между ставками НДС 6% и 22%, то есть еще на $8\% = (22\% - 6\%) / 2$. В итоге уровень цены предложения по отношению к «базовой» составит $1,1448 = 1,06 * 1,08$ или 114,48%. Поэтому корректировка для перехода от цен категории «УСН 5-7%» к категории «с НДС» (22%) составляет $6,6\% = 122 / 114,48$. По аналогии корректировка при переходе от цен категории «УСН 5-7%» к ценам категории «НДС не облагается» составит $- 3,0\% (111/114,48 - 1 = - 0,030)$.

Сегмент свыше 490,5 миллионов рублей

Компании, находящиеся на УСН при продаже такого дорогого актива, согласно Налоговому кодексу, перестанут отвечать требованиям применения упрощенного режима и должны в месяце превышения перейти на ОСН, а в течение 5 дней после сделки предоставить счет-фактуру

⁹ <https://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

¹⁰ https://cpa-russia.ru/upload/file/O_razlichii_tsen_s_NDS_na_rinke_2022.03.03.pdf,

¹¹ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 272,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

¹² С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 490,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

покупателю с указанием НДС по ставке ОСН (22%). Поэтому в данном случае категории цен «УСН» и «с НДС» не отличаются с точки зрения применения корректировок.

С отметками «НДС не облагается» могут быть представлены предложения от физических лиц, а также объектов, реализуемых при банкротстве. То есть в тех случаях, когда налоговая схема не изменяется вне зависимости от суммы сделки. В этих случаях продавец аналога «НДС не облагается» сможет увеличить цену только на величину транзакционных издержек покупателя на ОСН, связанных с задержкой возмещения НДС (2-3 месяца камеральной проверки, плюс 7-12 дней на возмещение). Величина таких издержек, может быть, в первом приближении оценена величиной 3% (прогноз ставок по депозитам юридических лиц в надежных банках – 11-13% годовых¹³ (среднее значение 12%, или 3% за 3 месяца) при снижении ключевой ставки по прогнозам ЦБ РФ до 13-15% в 2026 г.¹⁴). Поэтому при пересчете цен категории «НДС не облагается» в цены «с НДС» величина корректировки может составить $18,4\% = (122/103)$. Обратная корректировка при переходе от цен «с НДС» к ценам «НДС не облагается» равна при этом – 15,6% $(103/122-1)$.

Сводные данные по корректировкам во всех сегментах цен объектов представлены в таблице далее.

Таблица 60. Корректировка на налогообложение

Аналог	Объект исследования	
	с НДС (22%)	НДС не облагается
до 20 миллионов рублей включительно		
НДС не облагается, УСН(0%)	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	– 9,0% (0,910)
свыше 20 до 490,5 миллионов рублей включительно ¹⁵¹⁶		
НДС не облагается	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	– 9,0% (0,910)
УСН (5-7%)	6,6% (1,066)	– 3,0% (0,970)
свыше 490,5 миллионов рублей		
НДС не облагается	18,4% (1,184)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	– 15,6% (0,844)

¹³ https://finuslugi.ru/navigator/investirovat/stat_2026_dlya_investoros

¹⁴ https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2026_2028/

¹⁵ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 272,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

¹⁶ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 490,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

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

Предложения о продаже машино-мест представлены в таблицах ниже.

Таблица 61 Выборка объектов-аналогов по продаже машино-мест, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес	Площадь машино-места, кв. м	Уровень	Уровень в числовых значениях	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м НДС не облагается	Источник информации
1	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 16/114	13,6	подвал	-1	650 000	47 794	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2878617241
2	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Родионовская ул., 12	13,4	подвал	-1	850 000	63 433	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_8155411529
3	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Родионовская ул., 12	15,00	подвал	-1	819 000	54 600	https://w7.baza-winner.ru/
4	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Родионовская ул., 12	14,8	подвал	-1	880 000	59 459	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000005000000029778_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
5	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Родионовская ул., 10к1	11,5	подвал	-1	400 000	34 783	https://w7.baza-winner.ru/search/8426d17c-96cd-4752-925a-4d3da7671a41/tile
6	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 14	11,0	подвал	-1	500 000	45 455	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_3261755702
7	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 16/114	11,9	подвал	-1	530 000	44 538	https://w7.baza-winner.ru/search/8426d17c-96cd-4752-925a-4d3da7671a41/tile
8	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 25	14,0	подвал	-1	850 000	60 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/329846106/
9	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 16/114	15,5	подвал	-1	800 000	51 613	https://www.cian.ru/sale/commercial/327237701/

В соответствии с выборкой диапазон продаж по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 34 783 – 63 433 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).

10.3.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- В соответствии с выборкой диапазон продаж машино-мест сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 34 783 – 63 433 руб./кв.м.
- Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже зданий и 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.

11 Описание процесса оценки объекта оценки

11.1 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.

11.2 Выбор методов оценки в рамках 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).

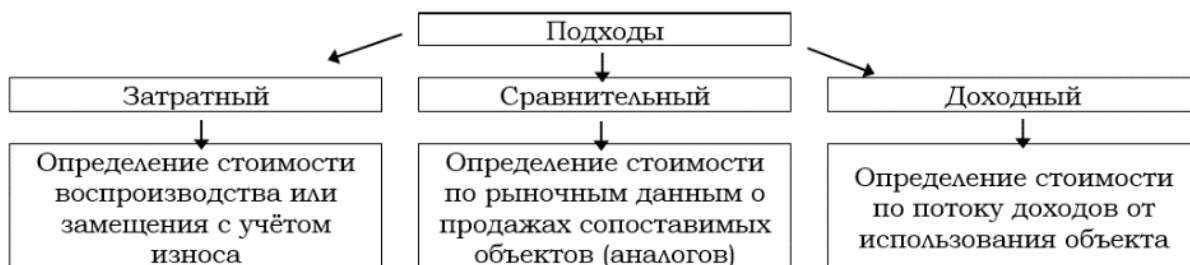


Рисунок 11. Методическая структура определения рыночной стоимости

При применении нескольких подходов и методов оценщик, согласно п. 3 ФСО V использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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 выгоды.

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 участниками 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 СЗАО 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-мест не применялся.

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.

12 Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

12.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), 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 ФСОН⁷, 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 образом¹⁷:

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

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.

12.2 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.

¹⁷ Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г., 472с.

- ОО
 Москва, Родионовская улица, 10к1
- ОА 1
 Москва, Родионовская улица, 12
- ОА 2
 Москва, Соколово-Мещерская улица, 14
- ОА 3
 Москва, Соколово-Мещерская улица, 16/114

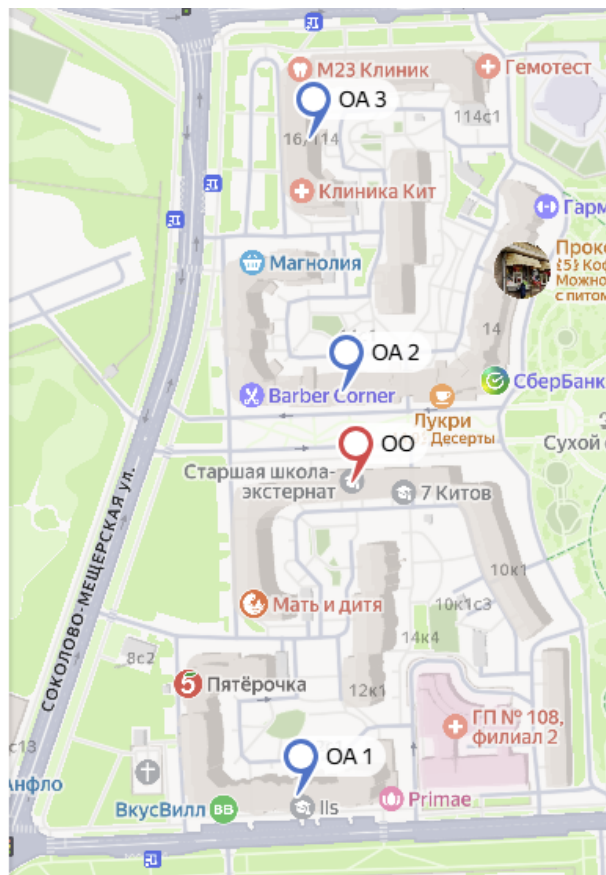


Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 62. Расчет рыночной стоимости машино-места¹⁸

Характеристика объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		-	https://w7.baza-winner.ru/	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_3261755702	https://www.cian.ru/sale/commercial/327237701/
Контакт		-	7 966 044 75 16	7 969 827 88 83	7 916 340-82-04
Адрес		Москва, СЗАО, р-н Куркино, ул. Родионовская, д. 10, корп. 1	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Родионовская ул., 12	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 14	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 16/114
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)		Август 2026	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона		СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Здание расположения		подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг
Наличие отопления		есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Этаж расположения		подвал №0	подвал	подвал	подвал
Этаж расположения (в числовых значениях)		-1	-1	-1	-1
Тип машино-места		стандартное	стандартное	стандартное	стандартное
Общая площадь	кв. м.	14,5	15,0	11,0	15,5
Состояние отделки помещений		Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена предложения	руб./м/м		819 000	500 000	800 000
Цена предложения	руб./кв.м		54 600	45 455	51 613
Цена предложения		с НДС	НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается
Корректировка на НДС	%		9,9%	9,9%	9,9%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		60 005	49 955	56 723

¹⁸ Расчет стоимости эталонного объекта оценки площадью 13,8 кв.м. приведён в таблице. Расчет стоимости остальных объектов проводился на основании результата расчёта стоимости эталонного машино-места с учётом индивидуальных характеристик.

Характеристика объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		60 005	49 955	56 723
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		60 005	49 955	56 723
Дата сделки (предложения)		Август 2026	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Корректировка на дату сделки (предложения)	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		60 005	49 955	56 723
Корректировка на торг	%		-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		57 605	47 957	54 454
Назначение объекта		Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Корректировка на назначение объекта	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		57 605	47 957	54 454
Административный округ, ценовая зона		СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Корректировка на расположение	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		57 605	47 957	54 454
Наличие отопления		есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Корректировка на наличие отопления	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		57 605	47 957	54 454
Этаж расположения		подвал №0	подвал	подвал	подвал
Этаж расположения (в числовых значениях)		-1	-1	-1	-1
Корректировка на этаж расположения	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		57 605	47 957	54 454
Тип машино-место		стандартное	стандартное	стандартное	стандартное
Корректировка на тип машино-место	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		57 605	47 957	54 454
Площадь	кв. м	14,50	15,00	11,00	15,50
Корректировка на площадь	%		0,8%	-6,2%	1,5%

Характеристика объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		58 066	44 984	55 271
Состояние отделки		Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка на состояние отделки	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		58 066	44 984	55 271
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %			10,7%	16,1%	11,4%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)			9,35	6,21	8,77
Весовой коэффициент			0,385	0,255	0,360
Коэффициент вариации		13,1%			
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв.м. с НДС	53 666			
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб. с НДС	778 000			

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

12.3 Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, расстояние до метро и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

В качестве единицы сравнения целесообразно принять 1 кв.м общей площади. Данная 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 элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

12.4 Обоснование и расчет корректировок

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

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

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

Подробное описание полученных корректировок приведено в разделе 10.3, далее приведены итоговые таблицы коэффициентов в соответствии, с которыми проводились корректировки.

Условия налогообложения НДС

На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявлениях от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой

является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

Поскольку на рынке нет ограничений для сделок между участниками рынка применяющими различные системы налогообложения, это означает, что при переходе между этими двумя сегментами рынка, в начальный момент времени покупатели, которые ранее находились в сегменте рынка «с НДС», перейдут в сегмент рынка «без НДС» (потому что там дешевле), в результате чего резко повысится спрос в сегменте рынка «без НДС» и снизится спрос в сегменте «с НДС». Это приведет к формированию нового равновесного уровня цен – выше уровня цен в сегменте «без НДС» и ниже уровня цен в сегменте рынка «с НДС».¹⁹

Имеющаяся информация о моделировании рынков коммерческих помещений в Москве и Санкт-Петербурге, опросы специалистов, а также анализ результатов сделки для покупателя – плательщика НДС указывают на то, что различие между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» заметно меньше актуальной на дату сделки ставки НДС. Согласно проведенным исследованиям, можно ориентироваться на половину такого различия, т.е. номинальной ставки.²⁰

С 01.01.2026 приняты новые лимиты годового дохода и величина ставки НДС (22%) для обычной системы налогообложения.

Сводные данные по корректировкам во всех сегментах цен объектов представлены в таблице далее.

Таблица 63. Корректировка на налогообложение

Аналог	Объект исследования	
	с НДС (22%)	НДС не облагается
до 20 миллионов рублей включительно		
НДС не облагается, УСН (0%)	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	– 9,0% (0,910)
свыше 20 до 490,5 миллионов рублей включительно ^{21,22}		
НДС не облагается	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	– 9,0% (0,910)
УСН (5-7%)	6,6% (1,066)	– 3,0% (0,970)
свыше 490,5 миллионов рублей		
НДС не облагается	18,4% (1,184)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	– 15,6% (0,844)

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Исходя из целей оценки, объект оценки учитывается как «с НДС».

Объект-аналог №1 представлен на условиях «НДС не облагается». Корректировка составила 9,9%.

Объект-аналог №2 представлен на условиях «НДС не облагается». Корректировка составила 9,9%.

Объект-аналог №3 представлен на условиях «НДС не облагается». Корректировка составила 9,9%.

¹⁹ <https://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

²⁰ https://cpa-russia.ru/upload/file/O_razlichii_tsen_s_NDS_na_rinke_2022.03.03.pdf,

²¹ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 272,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

²² С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 490,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

Факт сделки (торг)

Таблица 64. Скидка на торг²³

№	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.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Москве.

Значение скидки на торг для объектов аналогов 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.

Наличие отопления

Таблица 65. Корректировка на наличие отопления

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

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

²³ https://appru.ru/spravochnik/2026p1/sb/individualnye_garazhi/torg

Этаж расположения

Таблица 66. Корректировка на этаж расположения в подземном паркинге

Этаж объекта оценки/Этаж объекта аналога	1 подземный	2 подземный	3 подземный
1 подземный	0%	8,2%	17,1%
2 подземный	-7,6%	0%	8,2%
3 подземный	-14,6%	-7,6%	0%

Объект оценки расположен в подвале №0 (-1).

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

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. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Коэффициентная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

$$K = (ПО / ПА)^{KT},$$

где ПО – площадь объекта оценки, ПА – площадь объекта-аналога, КТ – коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$ЦС = ЦК \cdot K,$$

где ЦК – корректируемая цена объекта-аналога, К – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

Коэффициент торможения принят на основании данных Информационно-справочных материалов для оценщиков Appra, по состоянию на 1 полугодие 2026 г., https://appru.ru/spravochnik/2026p1/sb/individualnye_garazhi/ploschad.

→ ↺ 🏠 🌐

appru.ru/spravochnik/2026p1/sb/individualnye_garazhi/ploschad

Appra

Информационно-справочные материалы
для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2026, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ

Коэффициент торможения, учитывающий площадь (масштаб) индивидуального гаража

Опубликовано: 30.12.2025 [Сделать скриншот](#)

В таблице приведены справочные значения коэффициента торможения для расчета корректировки на площадь (масштаб) объекта недвижимости.

Коэффициент торможения (КТ)

Характеристика	Значение
Продажа	
Гаражный бокс	-0,19
Машиноместо	-0,23

Площадь объекта оценки 14,5 кв.м.

Площадь объекта аналога №1 – 15,0 кв.м. Корректировка составляет 0,8% $(=(14,5/15,0)^{0,23}-1)$.

Площадь объекта аналога №2 – 11,0 кв.м. Корректировка составляет -6,2% $(=(14,5/11,0)^{0,23}-1)$.

Площадь объекта аналога №3 – 15,5 кв.м. Корректировка составляет 1,5% $(=(14,5/15,5)^{0,23}-1)$.

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

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (Π).

Коэффициент соответствия объекту оценки (K_c) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков). $K_c = 1 / \Pi_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$B_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{i=1}^n K_{ci}}, \text{ где}$$

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

K_{ci} – коэффициент соответствия объекту оценки i -го аналога;

$\sum_{i=1}^n K_{ci}$ – сумма коэффициентов соответствия всех n аналогов.

12.5 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Этаж	Нумерация м/м	Площадь, кв.м.	Тип машино-места	Кадастровый номер	Итоговая стоимость м/м, руб., с НДС
1	подвал №0	м/м 67	14,50	стандартное	77:08:0001009:3574	778 000

13 Выводы и анализ результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Затратный подход. Не применялся.

Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекты недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

Доходный подход. Не применялся.

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 67. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	778 000	100%
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.		778 000

Таблица 68. Результаты оценки с учетом округления

№ п/п	Этаж	Нумерация м/м	Площадь, кв.м.	Тип машино-места	Кадастровый номер	Итоговая стоимость м/м, руб., с НДС
1	подвал №0	м/м 67	14,50	стандартное	77:08:0001009:3574	778 000

14 Приложения

14.1 Аналоги по продаже машино-мест

Аналог 1.

<https://w7.baza-winner.ru/search/1019a011-6cbc-4614-9453-063387686873/tile>

← → ↺ w7.baza-winner.ru/search/1019a011-6cbc-4614-9453-063387686... ☆ ⚡ 📁 📄 👤 ⋮

📁 | 🌐 УПВС Электронная... 🌐 obrkarta.ru/persona... 🌐 УПВС Электронная... 🌐 Государственные у... >> | 📁 Все закладки

машиноместо по адресу: Москва г., Родионовская ул., 12

Описание Фото Видео Карта История Панорама Инфраструктура

Опубликовано: 17.07.2026 12:36 Впервые: 12.12.2024 17:41

машиноместо

Источник: **AVITO.ru**

819 000 ₽ ↓ снизилась 28.04.2026

Показать телефон

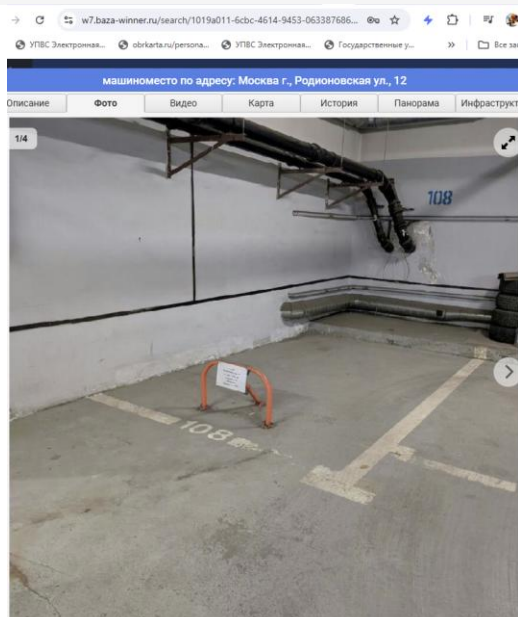
📍 Пятницкое шоссе м. (8 мин. транспортом)

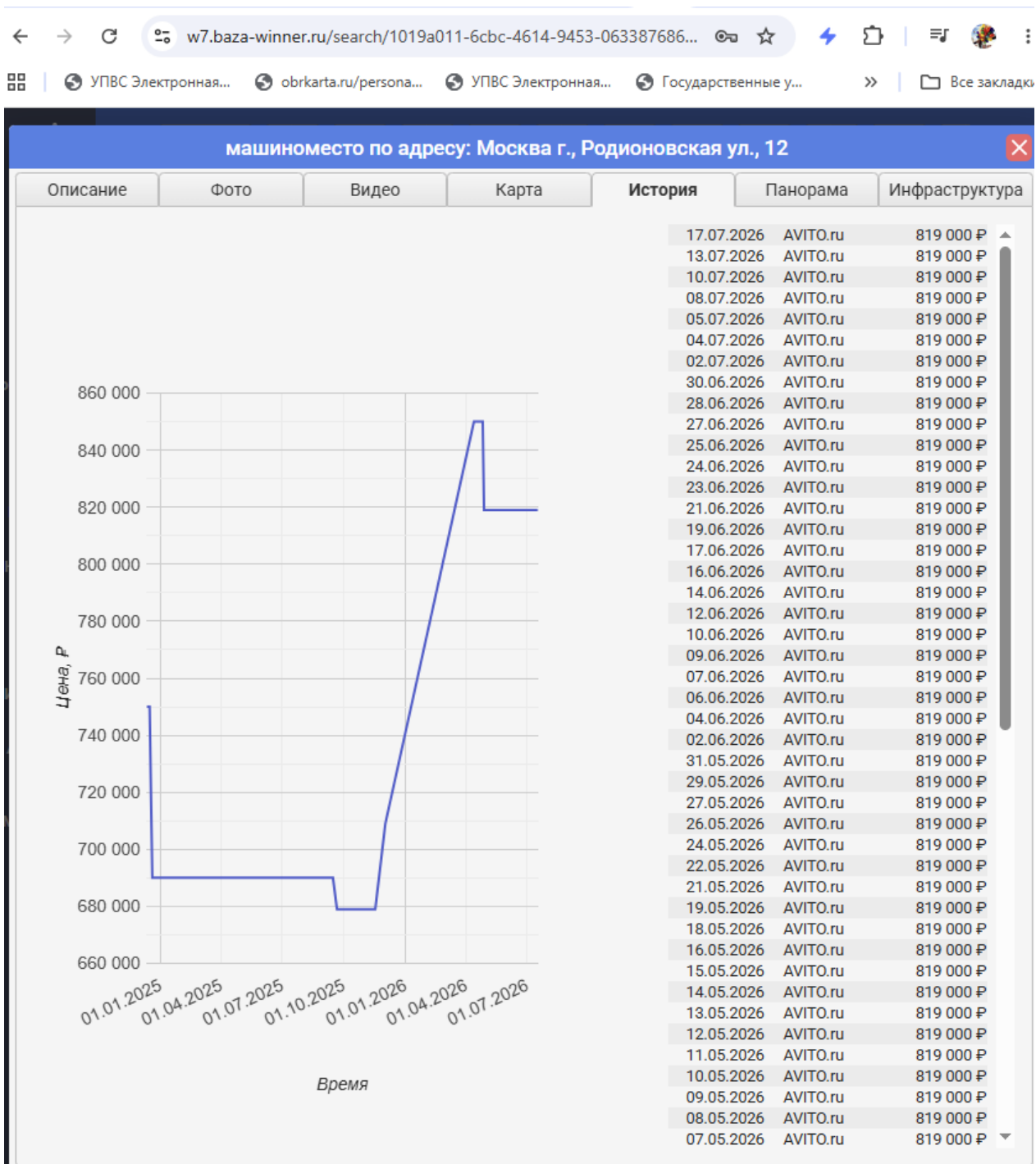
Москва г., Родионовская ул., 12

Площадь 15 м² Этаж/Этажность ?/11

Материал стен кирпичный

Примечание:
Здравствуйте.
Продам машино-место номер 108 в охраняемом подземном паркинге.
Собственник.
Место большое, машину можно ставить и передом и задом. Удобный заезд.
Место находится в Теплой части паркинга! Что немаловажно.
Сзади есть дополнительное пространство, куда можно разместить, шины, велосипед или ещё что либо по вашему усмотрению.
Единственный собственник.
Переоформление через МФЦ.
Действительно удобных не "урезанных" мест осталось не так много.
Звоните).





В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес - Москва, СЗАО, р-н Куркино, Родионовская ул., 12, Назначение объекта - Машино-место, Здание расположения - подземный паркинг, Наличие отопления - есть возможность подключения, Этаж расположения - подвал (-1), Тип машино-места - стандартное, Общая площадь - 15,0 кв.м., Состояние отделки помещений - Стандартная, НДС не облагается.

Аналог 2.

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_3261755702



Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Москва,
район, метро

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

Машиноместо, 11 м²

500 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить



О гараже

Площадь: 11 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Москва, Соколово-Мещерская ул., 14
р-н Куркино

Показать карту

8 969 827-88-83

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

РАТИНВЕСТ
(собственник!)

Агентство

Подписаться

Надёжный
партнёр



141 объект
в работе



5 лет
на Авито



РАТИНВЕСТ

Контактное лицо

ГРАНЕЛЬ

КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

📍 Машиноместо, 11 м² 500 000 ₽

РАТИНВЕСТ 8 969 827-88-83

О гараже

Площадь: 11 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный
паркинг



РАТИНВЕСТ
Контактное лицо

Расположение

Москва, Соколово-Мещерская ул., 14
р-н Куркино

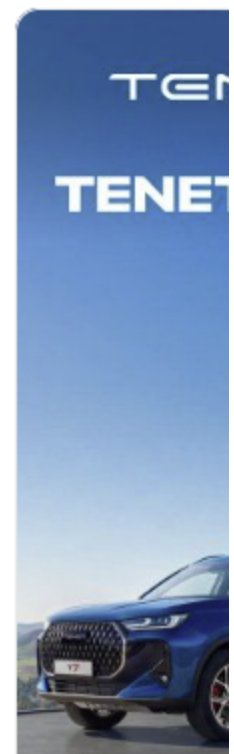
[Показать карту](#) ▾

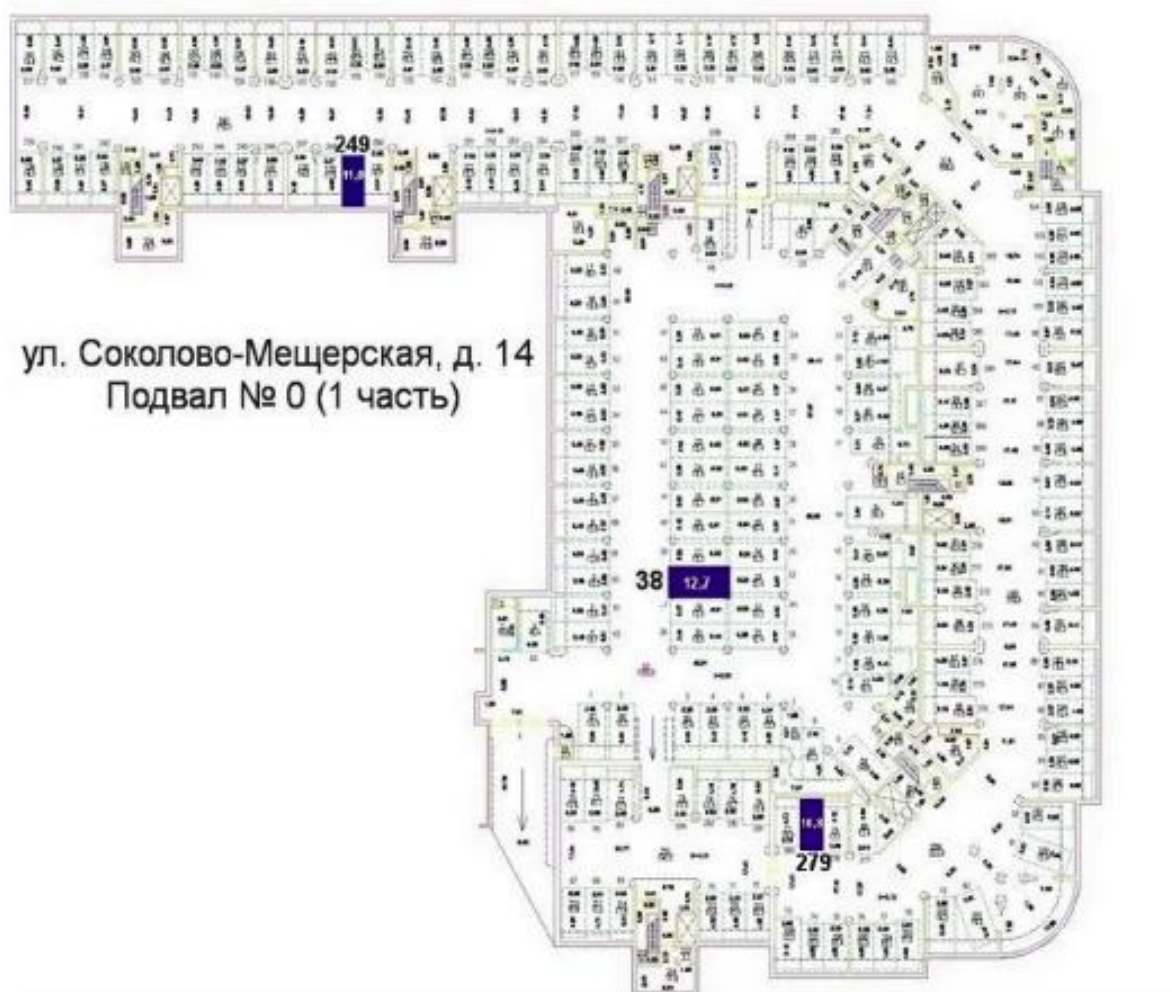
Описание

Собственник (не торги)! Продам оформленное в собственность машино-место номер 249 площадью 11,0 кв. м в подземном паркинге по адресу: Москва, ул., Соколово-Мещерская, д. 14. Охраняемый паркинг с видеонаблюдением, сухой, чистый, зимой тепло, летом прохладно. Коммунальные платежи - 800 руб/мес. Стоимость зависит от площади места. Доступен самостоятельный просмотр. Рассматривается покупка в рассрочку или ипотеку. ТОРГА НЕТ!

№ 3261755702 · 21 июля в 13:56 ·
3002 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)





В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес - Москва, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 14, Назначение объекта - Машинο-место, Здание расположения - подземный паркинг, Наличие отопления - есть возможность подключения, Этаж расположения - подвал (-1), Тип машино-места - стандартное, Общая площадь - 11,0 кв.м., Состояние отделки помещений - Стандартная, НДС не облагается.

Аналог 3.
<https://www.cian.ru/sale/commercial/327237701/>

← → ↺

🔍 ☆ ⚡ 📁 📄 👤

🏠 | 🌐 УПВС Электронная... obrkarta.ru/persona... 🌐 УПВС Электронная... 🌐 Государственные у...

» | 📁 Все закл

Обновлено: сегодня, 09:16 👁 574 просмотра, 2 за сегодня

Продается машиноместо, 15,5 м²

800 000 ₽ 

🔖

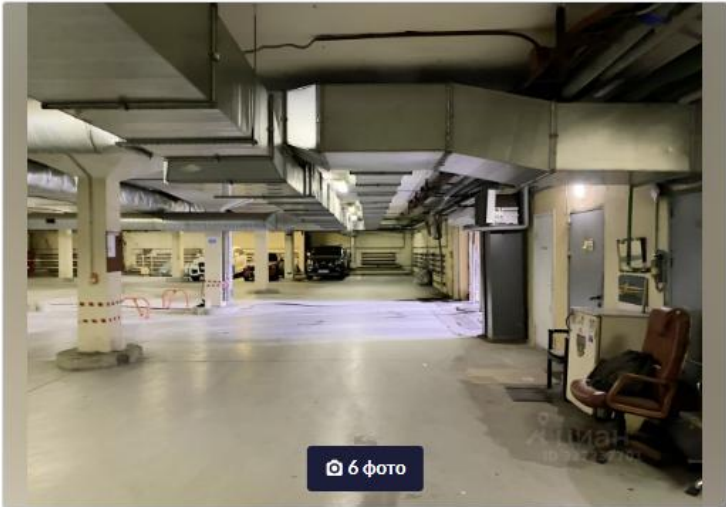
История цены

6 июл 2026 800 000 ₽ ▲ 100 000 ₽

25 фев 2026 700 000 ₽

➤

🔗 📄 📷 🖨 📧 ⚠ Пожаловаться



📷 6 фото



📏

Площадь

15,5 м²

🅑

Парковка

Многоуровневая

🚗

Тип

Машиноместо

Вашему вниманию предлагается машиноместо в подземном паркинге. 15,5 квадратных метров. Убедительная просьба, звонить, а не писать сообщения! С риэлторами, не сотрудничаю. Звоните, отвечу на все вопросы !

📞 +7 916 340-82-04

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

● Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ключ к Недвижимости
🌱 Суперагент

Репаблик на Пресне

Квартал премиум-класса в ЦАО Москвы. Ключи в 2026 году





- 81 -

Об объекте

Тип	Машиноместо
Площадь	15,5 м²
Парковка	Многоуровневая
Тип сделки	Свободная продажа

800 000 ₽ 📈 📉



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 776 000 ₽



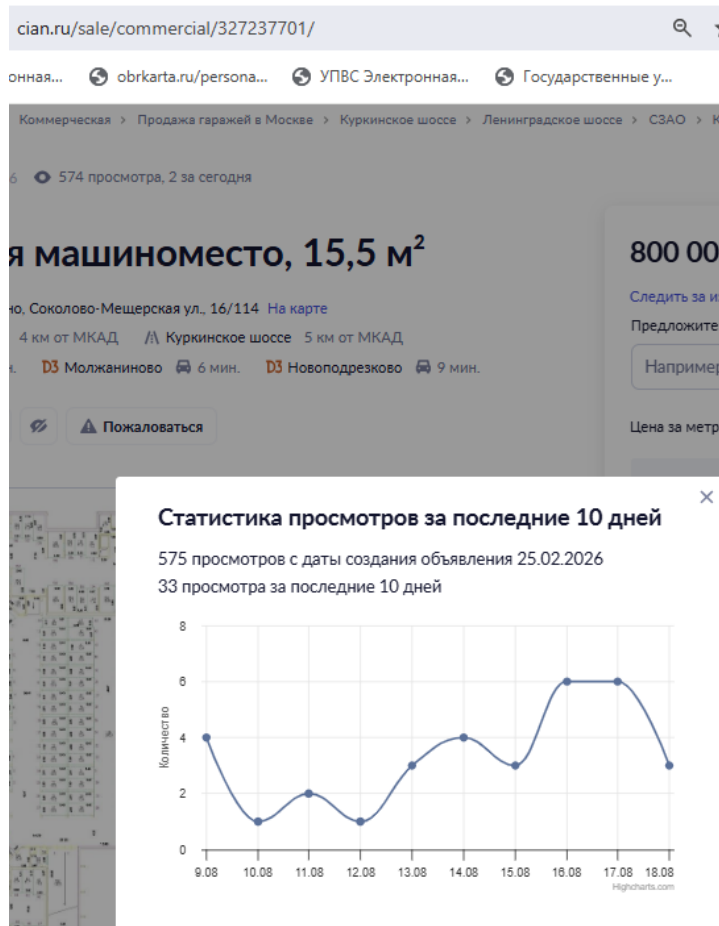
Цена за метр 51 613 ₽/м²

+7 916 340-82-04

Машиноместо, 15,5 м², 800 000 ₽

[Показать телефон](#)





В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес - Москва, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 16/114, Назначение объекта - Машино-место, Здание расположения - подземный паркинг, Наличие отопления - есть возможность подключения, Этаж расположения – подвал (-1), Тип машино-места - стандартное, Общая площадь – 15,5 кв.м., Состояние отделки помещений - Стандартная, НДС не облагается.

14.2 Скрины источников для расчета корректировок

Источник информации: <https://statirel.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>

№	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, 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.

mooml.com/d/normativno-pravovye-dokumenty/proektirovanie-inzhenernye-izyskaniya/52583/

6.2 Требования к подземным стоянкам автомобилей

6.2.1 В зданиях стоянок автомобилей при двух подземных этажах и более, выходы из подземных этажей в лестничные клетки должны предусматриваться через поэтажные тамбур-шлюзы 1-го типа с подпором воздуха при пожаре. При организации подпора воздуха при пожаре в объем указанных лестничных клеток при входе в них допускается предусматривать тамбур, конструктивно соответствующий тамбур-шлюзу 1-го типа без подпора воздуха.

6.2.2 В подземных стоянках автомобилей не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы. Для выделения машино-мест допускается применение сетчатого ограждения из негорючих материалов.

6.2.3 Помещения мойки должны размещаться не ниже первого подземного этажа и отделяться от помещений хранения автомобилей противопожарными стенами 2-го типа или перегородками 1-го типа. Обслуживание газобаллонных автомобилей в указанных помещениях мойки не допускается.

6.2.4 Отделка стен и потолков подземной стоянки автомобилей должна быть выполнена из материалов группы горючести не ниже Г1.

Источник информации: Справочник ABN GROUP 8-е издание, 2025 г

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

6. Материал стен

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта	0,98	0,95	1,03

14.3 Копии документов Заказчика

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.06.2026, поступившего на рассмотрение 26.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86523618			
Кадастровый номер:	77:08:0001009:3574		
Номер кадастрового квартала:	77:08:0001009		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер I м/м N 67.08.08.2007 ГУП МосгорБТИ		
Местоположение:	Москва, Куркино, ул. Родионова, д. 10, корп. 1, пом. I м/м N 67		
Площадь:	14.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Машино-место		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	660470.51		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0001009:1016		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 08.08.2007		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86523618			
Кадастровый номер:	77:08:0001009:3574		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

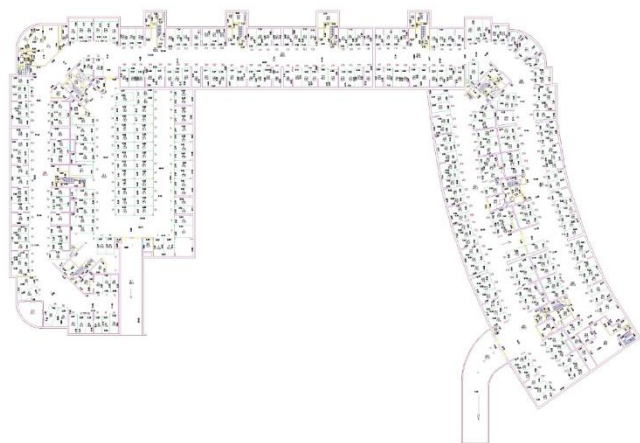
Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86523618			
Кадастровый номер:		77:08.0001009:3574	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	город Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-11/042/2013-089 13.06.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86523618			
Кадастровый номер: 77:08.0001009:3574		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Справка действительна в течение 1 года

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ) ПО ФОРМЕ 5

Объект		Здание				
Инвентарный номер	4184 / 3	УНОМ			00330368	
Адрес (иное описание местоположения)		Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Куркино, Родионовская улица, дом 10, корпус 1				
Административный округ		Северо-Западный административный округ				
Состояние объекта						
Общий процент износа ¹ , %		-	на	-	Год постройки	2007
Материал стен здания		крупноблочные, монолитные (ж-б)				
Назначение здания		многоквартирный дом				
Степень технического обустройства		Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - от квартальной котельной; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - да; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 10 шт.; Лифты грузопассажирские - 10 шт.				
Высота потолков, м		подвал = 0.01; 0.05; 2.83; 2.95; 2.96; 3.85; 3.86; 3.90; технический этаж = 2.40; 2.41; 2.44; 2.53; 2.55; 2.56; 2.61; 2.62; 3.00; 3.01; 3.02; 3.03; 3.05; 3.15; 3.17; 3.27; 3.32; 5.88; 1 этаж = 3.05; 3.06; 3.21; 3.24; 3.29; 3.37; 2 этаж = 2.83; 2.95; 2.97; 3.05; 3 этаж = 2.59; 2.76; 2.84; 2.85; 2.98; 3.05; 4 этаж = 2.95; 3.05; 5 этаж = 2.86; 3.05; 6 этаж = 3.05; 7 этаж = 3.00; 3.05; 8 этаж = 2.86; 3.05; 9 этаж = 2.96; 3.05; 10 этаж = 3.05; 11 этаж = 2.97; 3.05; 12 этаж = 3.05; надстроенный этаж = 3.05;				

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

Информация по состоянию на 11.06.2025 г.

Номер заказа № 33-6-129239/25-(11)-0 от
09.10.2025

Документ подготовлен и подписан:

21.10.2025 г.



14.4 Копии документов Оценщика

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 247/2023/СП134/765-1

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,

ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 247/2023/СП134/765 от 19 сентября 2023 г. (далее - Договор) и Дополнительное соглашение №1 от 21.11.2024 г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки «Аверс» (ИНН 7825691464)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	199034, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ №7, ПР-КТ БОЛЬШОЙ В.О., Д. 18, ЛИТЕРА А, ЭТАЖ 2, ЧАСТЬ ПОМЕЩ. 48-Н, КАБИНЕТ 206
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 001 (Пять миллиардов один) рубль
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2. Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «31» декабря 2024 г. по «31» декабря 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Начальник Управления развития региональных продаж
Блока корпоративного страхования

РОСГОССТРАХ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПАО СК «РОСГОССТРАХ»

М.П.

(подпись)

«21» ноября 2024г.

Оценщик:
ООО «Центр оценки «Аверс»
Генеральный директор

ОЦЕНКА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ «АВЕРС»

М.П.

(подпись)

И.Б. Кадушкин

- 90 -

ПОЛИС № 1047/2025/СП134/765-1

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1047/2025/СП134/765 от 18.11.2025г. (далее - Договор) и Дополнительное соглашение № 1 от 20.01.2026г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Федотова Евгения Владимировна (ИНН 540131103457)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	Не установлен
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» января 2026 г. по «31» декабря 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
 (Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 07.10.2025 г.)
 Директор по ключевым проектам развития
 корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


 (Комарницкая М.И.)
 м.п.
 «20» января 2026 г.



Страхователь:
Федотова Евгения Владимировна


 (Федотова Е.В.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035596-1

« 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Федотовой Евгении Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 26 г.

АО «ОПЭКОН», Москва, 2021 г., № 53 № 672



021829 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0281 от 20.11.2009

ФЕДОТОВА
Евгения Владимировна

ИНН: 540131103457
ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП «СПО»

Председатель
Совета Партнерства

Директор



В. С. Мурашов

Т. В. Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ