

Отчет об оценке

№ 25/02-П/К/023 от 17 июня 2025г.

Заказчик

ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Д. У. ЗПИФ недвижимости "Панорама"

2025

г. Москва





Генеральному директору
ООО «Цитадель Э.М.» Д.У.
ЗПИФ Недвижимости «Панорама»
Лебедевой Е. В.

Уважаемая Елена Васильевна!

В соответствии с Договором № 14/02/25 от 15.05.2014 г. и заданием на оценку № П/К/023 от 16.06.2025г., специалистами ООО "Форпост Солюшнс" оказаны услуги по определению справедливой стоимости объектов недвижимости:

- Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:3015;

- Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,5 кв.м, этаж подвал 1, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:2945.

Целью оценки является определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая фонда.

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI утвержденными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.).

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17.06.2025 г., составляет:

Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:3015

4 883 000 (Четыре миллиона восемьсот восемьдесят три тысячи) руб. с учётом НДС

Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,5 кв.м, этаж подвал 1, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:2945

4 943 000 (Четыре миллиона девятьсот сорок три тысячи) руб. с учётом НДС

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

С уважением,
Генеральный директор



П.В. Дергачёв



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Сведения об оценщике и заказчике.....	7
1.4. Основные факты и выводы.....	7
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
РАЗДЕЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	13
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки.....	14
4.3. Обзор рынка премиум недвижимости города Москвы.....	16
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	19
6.1. Основные этапы процесса оценки.....	19
6.2. Основные понятия и терминология.....	19
6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости.....	21
6.3.1. Обзор подходов.....	21
6.4. Выбор подходов и методов расчета.....	24
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	26
7.1. Методология оценки.....	26
7.2. Выбор объектов-аналогов.....	26
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	30
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	31
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	32
РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЯ	33
12.1. Документы, использовавшиеся при составлении отчета.....	33
12.2. Документы оценщика.....	39
12.3. Копии материалов по объектам-аналогам.....	47



Раздел 1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Объект оценки	<p>1. Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:3015 (далее по тексту - Объект 1);</p> <p>2. Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,5 кв.м, этаж подвал 1, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:2945 (далее по тексту - Объект 2)</p>
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Учитываемые права - общая долевая собственность Ограничения (обременения) прав - доверительное управление
Обладатель оцениваемых прав (представитель владельца прав):	Общество с ограниченной ответственностью «Цитадель Эссетс Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Панорама», ОГРН 1057746368096, ИНН 7708554841, 127051, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер. 1-й Колобовский, д. 13, стр. 1, помещ. 1А/4/3
Цели проведения оценки	Определение стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	<p>1) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки (актива) может обеспечить участникам рынка максимальную стоимость этого актива посредством его использования в сочетании с другими активами в качестве одной группы (как они установлены или иным образом сконфигурированы для целей использования) или в сочетании с другими активами и обязательствами.</p> <p>2) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки (актива) может обеспечить участникам рынка максимальную стоимость этого актива как самостоятельного актива. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании как самостоятельного актива, то справедливая стоимость актива - цена, которая была бы получена в рамках текущей сделки по продаже данного актива участникам рынка, которые бы использовали данный актив в качестве самостоятельного актива.</p>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Нет сведений
Соблюдение требований законодательства России:	<p>Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">• - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.• - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.• - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.• - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.• - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.• - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.• - Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (ред. от 14.04.2022);• - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016)





	а также стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.
Дата оценки	17.06.2025
Период (срок) проведения работ по оценке	2 (два) рабочих дня.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписки из ЕГРН на объекты. Документация технического учета
Специальные допущения	<p>В процессе подготовки отчета об оценке Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.<input type="checkbox"/> Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;<input type="checkbox"/> Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.<input type="checkbox"/> От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете, или если иное не указано в документации, предоставленной Заказчиком.<input type="checkbox"/> Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.<input type="checkbox"/> Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.<input type="checkbox"/> Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.<input type="checkbox"/> Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.<input type="checkbox"/> При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.<input type="checkbox"/> Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.<input type="checkbox"/> от Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.<input type="checkbox"/> Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.<input type="checkbox"/> прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;



	<p>□ Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, входящей в перечень оцениваемого имущества при оценке Объекта оценки, не требуется.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
Иные существенные допущения	Не известны на момент оценки
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра (отсутствует доступ)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

1.2. Применяемые стандарты оценки

Используемые стандарты оценки:	<p>Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. утвержден Приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014г. - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.). <p>А также стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики - Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»</p>
--------------------------------	---



1.3. Сведения об оценщике и заказчике

ФИО	Акмулина Инна Константиновна (далее Оценщик)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) рег. № 008141, Свидетельство № 0002299 от 22.07.2020 г., место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) рег. № 008141, Свидетельство № 0002299 от 22.07.2020 г., место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим, ООО "Форпост Солюшнс" и оценщик Акмулина Инна Константиновна подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-І №947555, выдан Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №043059-3 от 09.08.2024 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №043037-1 от 09.08.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков выдан САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», полис №922/2774972232 от 07 марта 2025г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 06.04.2025 г. по 05.04.2026 г.
Местонахождение оценщика	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Номер контактного телефона	8-495-181-55-88
Почтовый адрес	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Адрес электронной почты оценщика	i.akmulina@vorposten.ru

Табл. 1-1. Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Форпост Солюшнс"
ОГРН	1127746719000
Дата присвоения ОГРН	10.09.2012
Местонахождение	107045, г. Москва, пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Сведения о страховом полисе Исполнителя:	Страховой полис ПАО САК "Энергогарант" № 240005-035-000108 от 22.08.2024 г., срок страхования с 10.10.2024 г. по 09.10.2025г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) руб.

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	1. Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:3015;
----------------	---



Местоположение объекта оценки:	2. Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,5 кв.м, этаж подвал 1, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:2945 119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1	
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент".	
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление	
Дата осмотра объекта оценки:	Без осмотра (отсутствует доступ)	
Дата оценки:	17.06.2025г.	
Дата составления отчета:	17.06.2025г.	
Основание для оказания услуг:	№ 14/02/25 от 15.05.2014г. и заданием на оценку № П/К/023 от 16.06.2025 г.	
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Не применялся	
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не применялся	
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	Машино-место 45 кадастровый № 77:01:0001053:3015	4 883 000 руб.
	Машино-место 46 кадастровый № 77:01:0001053:2945	4 943 000 руб.
Справедливая стоимость машино-место 45 кадастровый № 77:01:0001053:3015 с учётом НДС:	4 883 000 (Четыре миллиона восемьсот восемьдесят три тысячи) руб.	
Справедливая стоимость машино-место 46 кадастровый № 77:01:0001053:2945 с учётом НДС:	4 943 000 (Четыре миллиона девятьсот сорок три тысячи) руб.	

С уважением,
Генеральный директор



П.В. Дергачев



Раздел 2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Информация по объектам-аналогам уточнялась Оценщиком по телефону у продавцов машино-мест, выставленных на продажу. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях (приложение 3 Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- При определении рыночной стоимости объекта оценки к расчету принималась общая площадь машино-места поскольку этот показатель определяет цену предложения на рынке купли – продажи машино-мест.
- При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние помещений недвижимого имущества, расположенных по адресу: машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46, оценщиком осмотрено не было. Условно было принято отсутствие каких-либо изменений планировки помещений объекта оценки, наличие подключения к системам коммуникаций здания и оборудования для данных систем. При описании объекта оценки оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Оценщик не измерял физические параметры Объекта оценки, а руководствовался сведениями, содержащимися в документах, предоставленных Заказчиком. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. В связи с этим на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов и устранению вызванных этим последствий.
- Все допущения и ограничительные условия, носящие специфический характер (использованные при расчете рыночной стоимости одного или группы оцениваемых объектов) и приведенные в тексте настоящего Отчета, являются допущениями и ограничительными условиями, на которых основывался Оценщик при проведении оценки.
- При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами приведены в тексте Отчета.



Раздел 3. Характеристика объекта оценки

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В соответствии с п. ФСО IV "...в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения... описание Объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки"

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2022г. №КУВИ-999/2022-760809
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2022г. №КУВИ-999/2022-760810

Объектом оценки является: машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46.

Табл. 3-1. Описание прилегающей территории

Показатель	Значение
Административный округ	Центральный
Район	Хамовники
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Эстетичность окружающей застройки	Средняя
Близость к скоростным магистралям	Около 400 м до Садового кольца; Около 1,7 км. до ул. Новый Арбат
Транспортная доступность	Маршруты городского наземного транспорта
Расстояние от метро	9 мин. пешком от станции метро "Парк Культуры"
Качество обустройства двора:	
наличие зеленых насаждений	Есть
наличие детских площадок	Есть
наличие охраняемой парковки для автомобилей в пределах пешей доступности (менее 500 м)	Есть
наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	- в пределах 120 м находится река Москва; - в пределах 350 м находится парк искусств Музеон; - в пределах 500 м находится ЦПКиО им. Горького - в пределах 850 м находится Храм Христа Спасителя
Экологическая обстановка	Напряженная ¹
Среднее рыночное время экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	6
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	6
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Аптека, детский сад, магазины, поликлиника, школа, предприятия социально-бытового обслуживания
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: данные Заказчика

Табл. 3-2. Описание дома

Показатель	Значение
Год постройки дома	2006 ²
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Физический износ дома, %	12% (на основании методик определения износа зданий)
Серия дома	Индивидуальный проект
Тип фундамента	Железобетонный
Этажность дома	6
Материал стен	Кирпичный ⁵
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Состояние подъезда	Нет данных
Внешний вид фасада дома/состояние	Облицован декоративными панелями (стекло) / Хорошее
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная	Лифт, домофон, мусоропровод, круглосуточно охраняемая территория

¹<http://www.cottage.ru/ecology/>

²www.nesprosta.ru





безопасность, встроенно-пристроенные помещения нежилого назначения)	
Справка о состоянии перекрытий	Не предоставлена заказчиком
Наличие о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию и капитальный ремонт

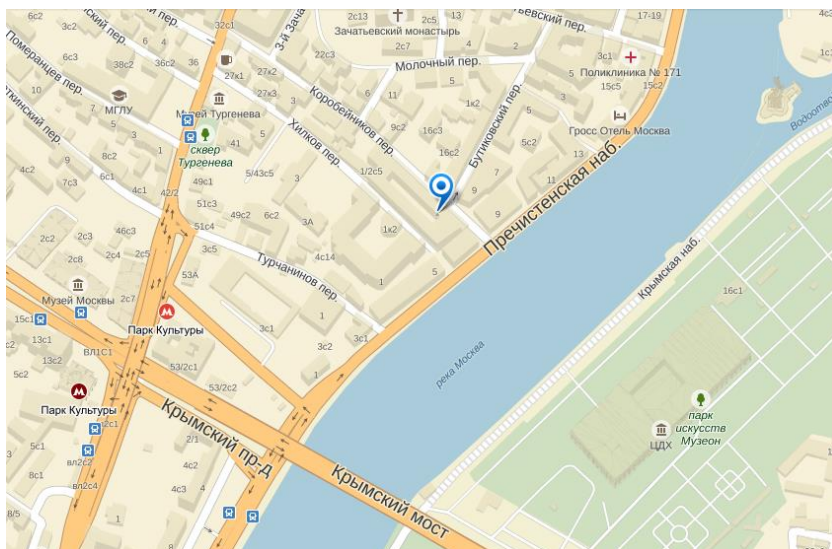
Источник: данные Заказчика

Табл. 3-3. Описание машино-места

Показатель	Значение
Машино-место 45	
Кадастровый номер	77:01:0001053:3015
Адрес	г. Москва, пер. Коробейников, д. 1 Этаж подвал 1, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 45
Тип	Машино-место
Общая площадь, кв.м.	16,3
Этаж расположения	Подземный паркинг (-1)
Коммуникации	-
Дополнительные системы безопасности	-
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее
Обременения/ограничения	Не зарегистрированы
Источник получения информации	Заказчик, техническая документация, визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Пропускная система заезда на территорию подземного паркинга.
Машино-место 46	
Кадастровый номер	77:01:0001053:2945
Адрес	г. Москва, пер. Коробейников, д. 1. Этаж подвал 1, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46
Тип	Машино-место
Общая площадь, кв.м.	16,3
Этаж расположения	Подземный паркинг (-1)
Коммуникации	-
Дополнительные системы безопасности	-
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее
Обременения/ограничения	Не зарегистрированы
Источник получения информации	Заказчик, техническая документация, визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Пропускная система заезда на территорию подземного паркинга.

Источник: данные Заказчика

Рис. 3-1. Расположение объекта оценки на карте



Источник: www.maps.yandex.ru





ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Фасад дома



Входная дверь в подъезд



³ Предоставлены заказчиком

Раздел 4. Анализ рынка объекта оценки

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки (п. 11 ФСО-7).

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁴

Цены и динамика рынка недвижимости формируются поведением и активностью его участников: частных и корпоративных продавцов и покупателей; специалистов рынка, занимающихся посредничеством и продвижением недвижимости (риелторов и рекламщиков); а также инвесторов, вкладывающих свои либо заемные средства в строительство (или покупку) крупных объектов недвижимости (земельные участки, многоэтажные жилые здания, комплексы недвижимости) с целью продажи отдельных помещений, квартир, индивидуальных домов либо с целью организации арендного бизнеса. Активными посредниками рынка являются банки, финансирующие крупные проекты и организующие ипотечное кредитование, а также страховые, юридические, кадастровые организации и специалисты. Главным куратором и организатором рынка является государство, роль которого в развитии цивилизованного рынка состоит в стимулировании роста с использованием различных механизмов экономического и политического характера (налоговые и финансовые рычаги, система регистрации и учета, законодательные акты и административные решения).

Поведение участников рынка недвижимости и их представителей зависит от множества факторов и, прежде всего, от динамики доходов населения, доходов бизнеса, динамики частных и корпоративных инвестиций, объемов капитальных вложений в обновление и развитие основных фондов предприятий и городского хозяйства. Рост доходов и инвестиций является отражением эффективности и перспективы всей национальной экономики. Поэтому основные макроэкономические показатели, такие как: рост ВВП страны и региона, развитие перспективных технологичных отраслей экономики, динамика показателей финансовой системы, уровень развития ресурсной базы оказывают прямое влияние и на развитие рынка недвижимости. Конечной целью анализа является определение состояния, в котором находится в данный момент времени рынок недвижимости: в состоянии рецессии, стагнации, роста или падения, а также выявление степени активности (динамика объема сделок), ожиданий и вероятного сценария поведения участников рынка, ближайшей и более отдаленной перспективы основных показателей рынка.

Рынок недвижимости России в первом полугодии 2025 года демонстрирует сложную динамику, находясь под влиянием макроэкономических факторов и структурных изменений.

Рис. 4-1 Тренды 2025



⁴ <https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/chto-stalo-s-lgotnoj-ipotekoj-v-2024-godu>

Макроэкономическая ситуация характеризуется замедлением темпов роста ВВП до 1,4% в первом квартале 2025 года после 4,5% в четвертом квартале 2024 года. При этом Банк России сохраняет прогноз годового роста в диапазоне 1-2%.

Инфляционные процессы показывают признаки замедления — годовой показатель в апреле составил 10,2% против 10,3% в марте, с ожиданием дальнейшего снижения до 7,0-8,0% к концу года. Значительное укрепление рубля, потерявшего 21% стоимости по отношению к доллару с начала года до уровня около 80 руб./\$, связано с жесткой денежно-кредитной политикой и снижением спроса на валюту.

Ключевая ставка на уровне 20%, однако аналитики ожидают ее снижения до 19-17% во втором полугодии на фоне замедляющейся инфляции.

Инвестиционная активность в недвижимости демонстрирует противоречивые тенденции. Общий объем инвестиций в 2025 году может достичь 1 трлн рублей, при этом происходит заметная трансформация структуры вложений. Если в 2021 году на коммерческую недвижимость приходилось 56% инвестиций, то к 2025 году эта доля сократилась до 27%.

Параллельно наблюдается рост интереса к жилому сегменту — с 22% в 2019 году до 31% в 2024 году. Среди коммерческих объектов наибольшую привлекательность для инвесторов сохраняет ритейл благодаря устойчивой доходности и перспективам крупных сделок. Офисный сегмент демонстрирует стабильность, тогда как вложения в складскую недвижимость сокращаются из-за существенного роста арендных ставок и удорожания строительства.

Рынок жилой недвижимости переживает период турбулентности. Первый квартал 2025 года отметился всплеском спроса с ростом на 14,6% в годовом исчислении, однако уже в апреле последовало резкое падение объемов продаж на 39,8%. Такая волатильность обусловлена сохраняющейся высокой ключевой ставкой, ограничивающей доступность ипотечного кредитования.

Особенно ярко выделяется динамика премиального и делюкс-сегментов, где цены выросли на 24,5%, а объемы продаж — на 53,3% в годовом сопоставлении. Основными драйверами роста стали редевелопмент исторических зданий и расширение географического распределения проектов за пределы традиционных престижных локаций.

Девелоперы сталкиваются с серьезными вызовами, включая удлинение сроков вывода проектов на рынок, рост маркетинговых затрат при ограниченной эффективности традиционных инструментов продвижения. В поисках ликвидности компании прибегают к различным стратегиям — от распродажи земельных активов до создания эскроу-фондов для нереализованных остатков.

Перспективы рынка недвижимости во втором полугодии 2025 года будут определяться взаимодействием нескольких ключевых факторов. Ожидаемое снижение ключевой ставки может оживить ипотечное кредитование и инвестиционную активность.

При этом адаптация участников рынка к новым условиям потребует пересмотра стратегий развития, особенно в условиях растущей дифференциации между сегментами и регионами. Сохраняющаяся неопределенность глобальной экономической ситуации добавляет дополнительный элемент риска в прогнозы развития отрасли на ближайшую перспективу.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости:

Согласно Гражданскому Кодексу РФ, все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

- движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

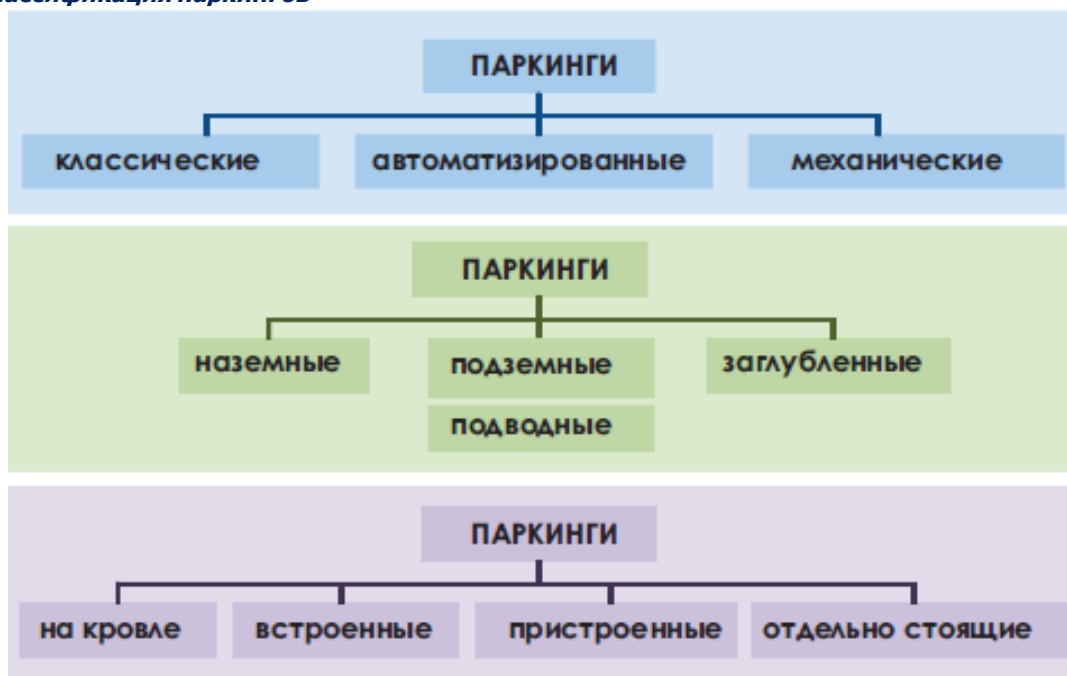
По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу – нежилые помещения, представляющие собой машино-места.

В свою очередь рынок машино-мест делится на три основных сегмента рынка:

- Гаражные комплексы/гаражи;
- Паркинги в домах-новостройках;
- Паркинги в новых и реконструируемых бизнес-центрах.

Классификация паркингов

Рис.4-2. Классификация паркингов



Источник: http://coolbusinessideas.info/wp-content/buklet_parking_new-3.pdf

Наземные паркинги являются самым простым видом парковок. Они широко распространены во всех городах, но имеют существенные недостатки. Неправильно припаркованная машина мешает остальным, занимает много места и уменьшает территории, отведенные для газонов.

Подземные паркинги являются многоуровневыми, что помогает не только защитить автомобиль от воздействия отрицательных факторов, погодных условий и мошенников, но и вместить большее количество автомобилей.

Механизированные паркинги включают механизированное парковочное оборудование, осуществляющее парковку автомобиля при условии обязательного вовлечения в процесс парковки человека – оператора парковочной системы или водителя. В механизированных паркингах отпадает необходимость в подъездных путях и пандусах, поэтому они достаточно компактны.

Автоматизированные системы парковки – сложный комплекс программно-аппаратных средств, полностью исключая участие человека в процессе парковки. Автоматизированные парковки являются эффективным способом решения проблем парковки автомобилей, позволяющим размещать большее количество автомобилей на меньшей площади.

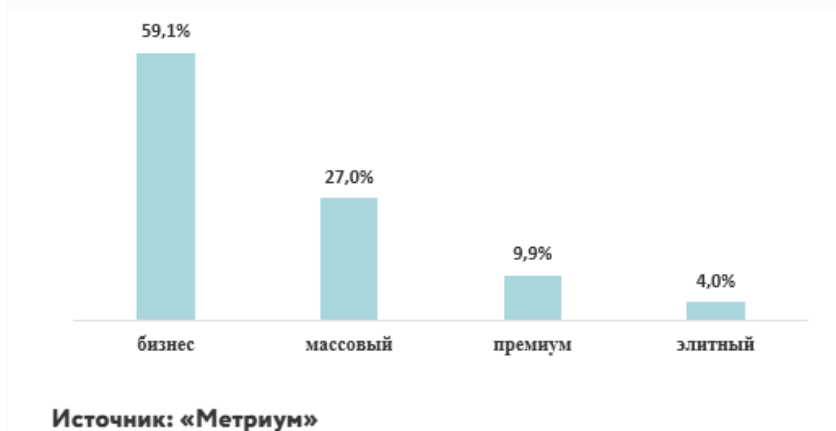
Вывод: согласно классификации, положенной в основу сегментации рынков недвижимости, объект оценки является недвижимым имуществом и относится к сегменту рынка машино-мест в подземных паркингах домов-новостроек с классической системой парковки.

4.3. Обзор рынка премиум недвижимости города Москвы⁵

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги 2024 года на первичном рынке машино-мест «старой» Москвы. Объем предложения за год вырос на 6,2%, спрос на 22,5%. Средняя стоимость машино-мест достигла 3,65 млн руб. (+6,1% за год). Самое доступное парковочное пространство на рынке новостроек столицы стоит 1,22 млн руб. (за 13,3 кв. м), самое дорогое – 30,4 млн руб. (за 24,9 кв. м).

По данным «Метриум», на первичном рынке «старой» Москвы по итогам 2024 года было представлено 13 052 машино-мест. За год объем предложения вырос на 6,2%. В разрезе сегментов экспозиция машино-мест выглядит следующим образом: в массовом сегменте продается 3528 лотов (+68,5% за год), в бизнес-классе – 7713 лотов (-6,3%), в премиум-классе – 1295 лотов (-25,2%), в элитном сегменте (без учета закрытых продаж) – 517 лотов (+122,4%).

Рис. 4-3. Доля машино-мест различных сегментов на первичном рынке «старой» Москвы



Средняя стоимость предложения машино-мест на первичном рынке «старой» Москвы по итогам 2024 года достигла 3,65 млн руб. За прошедший год показатель вырос на 6,1%. В разрезе сегментов средняя стоимость парковочных пространств сегодня выглядит следующим образом: в массовом – 2,51 млн руб. (+7,3% за год), бизнес-классе – 3,73 млн руб. (+11%), премиум-классе – 3,65 млн руб. (+1,1%), элитном сегменте (включая делюкс-класс) – 10,37 млн руб. (-30,3%).

«Средняя себестоимость машино-места в подземных паркингах новостроек сегодня превышает 2 млн руб., – отмечает Игорь Сибренков, коммерческий директор ГК «Основа». – Строительство паркингов весьма затратная статья расходов для девелоперов, и их маржинальность ниже, чем у квартир. При этом оптимальный коэффициент обеспеченности машино-местами – важное конкурентное преимущество и в первую очередь обеспечение комфорта для будущих резидентов комплексов. А в 2024 году за счет всплеска покупательской активности произошло серьезное удорожание парковочных мест в новостройках практически во всех сегментах. Мы в своих проектах бизнес- и премиум-класса таких, как RED7, Nametkin Tower, Emotion, МИРАПОЛИС, предлагаем вместительные машино-места в паркингах с дизайнерской отделкой по комфортной цене».

Все чаще застройщики различных сегментов предусматривают зарядочные станции для электрокаров, мотоместа, семейные машино-места. В премиум-классе представлены даже проекты с эксклюзивными сервисами на территории паркинга и у входов (въездов) в него – валет-парковщики и беллмены. «Естественно, такие опции требуют дополнительных затрат, однако они обеспечивают максимальный комфорт собственников и подчеркивают их высокий статус, за что покупатели готовы переплачивать,

⁵ <https://www.metrium.ru/news/detail/naibolee-dostupnoe-mashinomesto-moskvy-stoit-v-25-raz-deshevle-samogo-dorogogo/>

– подчеркивает Дмитрий Голев, коммерческий директор Optima Development (девелопер жилого квартала «Прайм Парк»). – При этом финансовые модели большинства проектов сформированы таким образом, чтобы себестоимость строительства паркингов не оказывала значительного влияния на цены квартир».

Рис. 4-4. Машино-места с минимальной и максимальной стоимостью на первичном рынке Москвы по итогам 2024 года (по сегментам)

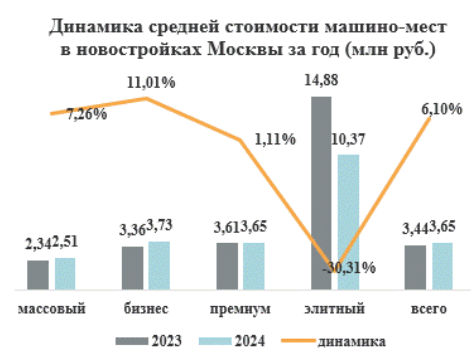
Сегмент	Минимальная стоимость,	Максимальная стоимость,
	млн руб./кв. м ²	млн руб./кв. м
массовый	1,22 / 13,8	6,1 / 25,8
бизнес	1,22 / 13,3	10,9 / 30,5
премиум	2,3 / 13,3	8,6 / 23,4
элитный	6,1 / 14,3	30,4 / 24,9

В Источник: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум», покупатели новостроек «старой» Москвы в 2024 году приобрели по ДДУ (с физлицами, без учета уступок) 16 122 машино-мест, что на 22,5% превосходит результат 2023 года. В разрезе сегментов спрос на машино-места за прошедшие 12 месяцев выглядит следующим образом: в массовом сегменте совершено 4749 сделок (+15,1% за год), в бизнес-классе – 8292 сделок (+14,8%), в премиум-классе – 2705 сделок (+72,3%), в элитном сегменте – 376 сделок (+58%).

«В 2024 году спрос на машино-места в новостройках рос быстрее, чем на квартиры, – комментирует Леонид Савков, заместитель генерального директора по продажам и digital-маркетингу компании MR Group. – С одной стороны, проявился эффект отложенного спроса после рекордного числа сделок на рынке первичного жилья в 2023 году. С другой, на фоне дорогих кредитов клиенты с небольшими накоплениями совершали наиболее доступные инвестиции для сбережения средств. А типичное машино-место в новостройках Москвы стоит ровно в 10 раз дешевле среднестатистической квартиры. Нашей компании в прошлом году удалось продать свыше тысячи машино-мест в 8 проектах: «Метрополия», MOD, «Павелецкая Сити», «Селигер Сити», Symphony 34, City Bay, Famous, Forum».

Рис. 4-5 динамика средней стоимости машино-мест в новостройках Москвы за год (млн руб.)



Источник: «Метриум»

«Рост предложения машино-мест на первичном рынке столицы за год составил менее 4%, тогда как число квартир в продаже увеличилось на 10,5%, – говорит Руслан Сырцов, управляющий директор компании «Метриум». – Но подобной диспропорции удивляться не стоит. В 2024 году в Москве стартовало 67 проектов, а на начальном этапе реализации застройщики зачастую воздерживаются от продажи машино-мест. Компаниям важно, чтобы возник отложенный спрос среди клиентов, которые уже приобрели жилье в комплексе. В премиум-классе объем предложения машино-мест за минувший год заметно сократился. Это связано исключительно с их востребованностью».

Раздел 5. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа.

- Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного).
- Анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Текущее функциональное назначение Объекта – машино-место в составе многоквартирного жилого дома, предназначенное для проживания. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве машино-места для парковки автотранспорта.

Раздел 6. Методика оценки

6.1. Основные этапы процесса оценки

Табл. 6-1. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено

Табл. 6-2. Анализ информации

1. Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
2. Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
3. Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
4. Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
5. Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

6.2. Основные понятия и терминология

Рыночная стоимость⁶ – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

⁶ ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.



Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

Ликвидационная стоимость – определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст. 5 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.14 ФСО-I).

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО-I).

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п.24 ФСО-V).

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п.4 ФСО-V).

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п.11 ФСО-V).

Метод оценки – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.11 ФСО-I).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (п.5 ФСО-II).

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (МСО 2013).

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

Объекты-аналоги — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта оценки, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств. Наиболее эффективное использование – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Кадастровая стоимость – расчетная величина в денежном выражении, определяемая по утвержденной в установленном порядке методике и отражающая представления о ценности земельного участка при существующем его использовании. Кадастровая оценка земли проводится в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной справедливой стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

6.3.1. Обзор подходов

Ст.1. ФСО – V "Подходы и методы оценки" определяет три подхода, из которых:

Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

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

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



Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что рационально мыслящий покупатель не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с сопоставимой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа и устареваний) в совокупности с справедливой стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство или затратами на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа и устареваний. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций, и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Zv/z \times (1 - Ифиз) \times (1 - Уфун) \times (1 - Уэ), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – стоимость прав на земельный участок;

Zv/z – затраты на воспроизводство или замещение объекта недвижимости без учета износа;

Ифиз – физический износ;

Уфун – функциональное устаревание;

Уэ – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.



Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.

Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.

Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, Оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.4. Выбор подходов и методов расчета

Учитывая специфику оцениваемого объекта и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

В соответствии со ст. 27 ФСО-7:

- а) 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;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Машино-место в многоквартирном доме относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на оцениваемый объект из рыночной стоимости всего многоквартирного дома в целом, может привести к существенным погрешностям.

Исходя из вышеизложенного, а также с учетом того, что рынок купли-продажи машино-мест развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

В соответствии со ст. 22а ФСО-7 " сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений".

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи машино-мест развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.



Доходный подход

В соответствии со ст. 23а ФСО-7 "доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов".

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход уместен в том случае, когда на рынке существует инвестиционная мотивация, заключающаяся в приобретении или строительстве машино-мест для последующей сдачи в аренду, с целью получения дохода, однако, данная мотивация на рынке отсутствует. При проведении анализа рынка и в ходе консультации с брокерами, и сотрудниками отделов продаж в высококлассных жилых домах Оценщик выявил отсутствие необходимых сведений о потенциальных доходах, которые может генерировать оцениваемый объект, а также подтверждение об отсутствии практики сдачи в аренду машино-мест в новых жилых домах.

Косвенным, но достаточно убедительным фактом, подтверждающим эту информацию, является сравнительно низкая норма доходности машино-мест.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, а также проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки оцениваемого объекта доходным подходом, оценщики приняли решение отказаться от применения методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Раздел 7. Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

7.1. Методология оценки

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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 недвижимости 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 "сопоставимых пар", регрессионного анализа и других методов.

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

Применение сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж

7.2. Выбор объектов-аналогов

Объектом оценки в данном случае является машино-место. Оценщиками был выбран сегмент рынка вторичного жилья, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения баз риэлтерских агентств, находящихся в открытом доступе сети Интернет, с учетом корректировок. Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В результате анализа рынка недвижимости, оценщиками было выявлено несколько предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом. После проверки достоверности информации оценщики остановились на 4-х объектах-аналогах, характеристика которых представлена в таблице ниже.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным количественным показателем машино-места является его общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.



Поправка на уторговывание

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Размер скидки определен в размере 0,96 (-4%), для машино-места размер, группа «крупнейший город».

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным гаражем

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным гаражем, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика сделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактическая сделка	-	-	1,0
Предложение гаражного бокса в зависимости от размера населенного пункта, в котором он расположен:			
- Крупнейший город	0,92	0,96	0,94
- Крупный или средний город	0,90	0,96	0,93
- Малый город или крупный поселок	0,88	0,96	0,92
- Малое поселение	0,82	0,96	0,89
Предложение машиноместа в зависимости от размера населенного пункта, в котором оно расположено:			
- Крупнейший город	0,94	0,98	0,96
- Крупный или средний город	0,92	0,98	0,95

Источник: <https://appru.ru/sprav/2025p1/indgar/torg.html>

Поправка на удаленность от станции метро

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 974-62-62; «Инком», тел. 974-00-00), оценщиком было выявлено, что разница около 10 минут между объектами сравнения влияет на стоимость в среднем на 3%. Проведя анализ указанного значения, можно сделать вывод, что поправка на удаленность машино-места от метро вносится только в случае, если разница во времени, требуемом для преодоления данного расстояния, между объектом-аналогом и объектом оценки составляет более двух минут (к временным затратам меньше указанного времени рынок, по мнению оценщика, не чувствителен). Величина данной поправки составляет 0,3% за каждую минуту превышения времени, требуемого, для того чтобы добраться до объекта-аналога над временем, требуемым, для того чтобы добраться до объекта оценки.



Табл. 7-2. Расчет рыночной стоимости объекта (машино-место) сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	г. Москва, ЦАО, пер. Коробейников, д. 1	г. Москва, ЦАО, Курсовой переулок, 8/2		г. Москва, ЦАО, Пречистенская наб., 19		Москва, ЦАО, Пожарский пер., 11		г. Москва, ЦАО, 1-й Зачатьевский переулок, 8 ст1	
Источник информации		https://domclick.ru/card/sale_parking_place_20650420_07		https://domclick.ru/card/sale_parking_place_20246181_99		https://domclick.ru/card/sale_parking_place_20629433_90		https://domclick.ru/card/sale_parking_place_20622712_70	
Дата предложения	Дек.2024	Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки	
Цена машино-места, руб.		5 250 000		4 100 000		4 050 000		4 800 000	
Площадь машино - места, кв.м.	16,3 / 16,5	16,5		14,0		14,0		13,8	
Цена 1 кв.м. руб.		318 182		292 857		289 286		347 826	
Поправка на уторговывание		-4%		-4%		-4%		-4%	
Скорректированная цена, руб.		305 455		281 143		277 714		333 913	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
Право собственности	Оформлено	Оформлено	0%	Оформлено	0%	Оформлено	0%	Оформлено	0%
Местоположение	м. Парк Культуры	м. Кропоткинская	0%	м. Кропоткинская	0%	м. Кропоткинская	0%	м. Кропоткинская	0%
Удаленность от станции метро, минут пешком	8	8	0,0%	7	0,0%	7	0,0%	8	0,0%
Тип м/м	Подземный паркинг	Подземный паркинг	0%	Подземный паркинг	0%	Подземный паркинг	0%	Подземный паркинг	0%
Машино-место	1	1	0%	1	0%	1	0%	1	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	305 455		281 143		277 714		333 913	
	Средняя стоимость 1 кв. м., руб.							299 566	
	Рыночная стоимость машино - места площадью 16,3 кв.м. составляет округленно, руб.							4 883 000	
	Рыночная стоимость машино - места площадью 16,5 кв.м. составляет округленно, руб.							4 943 000	

Источник: расчеты Оценщика

Раздел 8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что машино-место не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 8-1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельный вес	Удельное значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход машино-место 45	4 883 000	1,00	4 883 000
Сравнительный подход машино-место 46	4 943 000	1,00	4 943 000
Доходный подход	Не применялся	–	–



Раздел 9. Итоговое заключение о стоимости

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости (в соответствии с ст.7.14 ФСО-VI), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298) объекта оценки на дату оценки составляет:

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17.06.2025 г., составляет:

Машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45.

4 883 000 (Четыре миллиона восемьсот восемьдесят три тысячи) руб. с учётом НДС

Машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46.

4 943 000 (Четыре миллиона девятьсот сорок три тысячи) руб. с учётом НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (см. ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



Раздел 10. Декларация качества оценки

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

У Оценщиков не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изм. и доп.), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №№I,II,III,IV,V,VI утвержденными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международных стандартов оценки, Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

С уважением,
Генеральный директор

Оценщик



П.В. Дергачёв

И.К. Акмулина

Раздел 11. Список литературы

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

Свидетельства о государственной регистрации права;

Кадастровый паспорт помещения.

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Методическая литература

- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, "Финансы и статистика", 2002.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, www.appraiser.ru.
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.25.04, www.appraiser.ru.

Другие источники информации

- Центральный Банк РФ.
- Собственная аналитическая база данных ООО "ФОРПОСТ СОЛЮШНС".

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.



Раздел 12. Приложения

12.1. Документы, использовавшиеся при составлении отчета

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2022, поступившего на рассмотрение 13.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760809			
Кадастровый номер:		77:01:0001053:3015	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0001053	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.03.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 77-77-11/011/2007-708	
Местоположение:		г.МОСКВА, КОРОБЕЙНИКОВ ПЕР., дом 1	
Площадь, м2:		16,3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		машино-место	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Подвал № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		5269820,81	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0001053:1029	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Дергачёв Павел Викторович	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.
Сертификат: 318501865469
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760809			
Кадастровый номер:		77:01:0001053:3015	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Панорама"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77/005-77/005/003/2015-893/2 18.03.2015 13:26:46
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.03.2015 13:26:47	
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/003/2015-893/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.03.2015 по 31.07.2024 по 31.07.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент", ИНН: 7708554841	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, выдан 30.12.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 25.09.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама", выдан 21.05.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	 Сертификат: 218501865469... М.П. 70384823202381152473 - й Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ П... Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

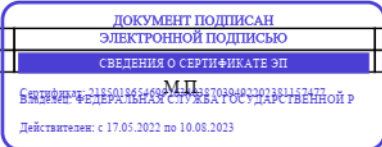
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2022, поступившего на рассмотрение 13.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760810	
Кадастровый номер:	77:01:0001053:2945
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-11/011/2007-712
Местоположение:	г.МОСКВА, КОРОБЕЙНИКОВ ПЕР., дом 1
Площадь, м2:	16.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	машино-место
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	5334481.19
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001053:1029
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Дергачёв Павел Викторович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
 <p>Свидетельств. № 21850184524698 МП 5827038492302381152422 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2023 по 10.08.2023</p>		

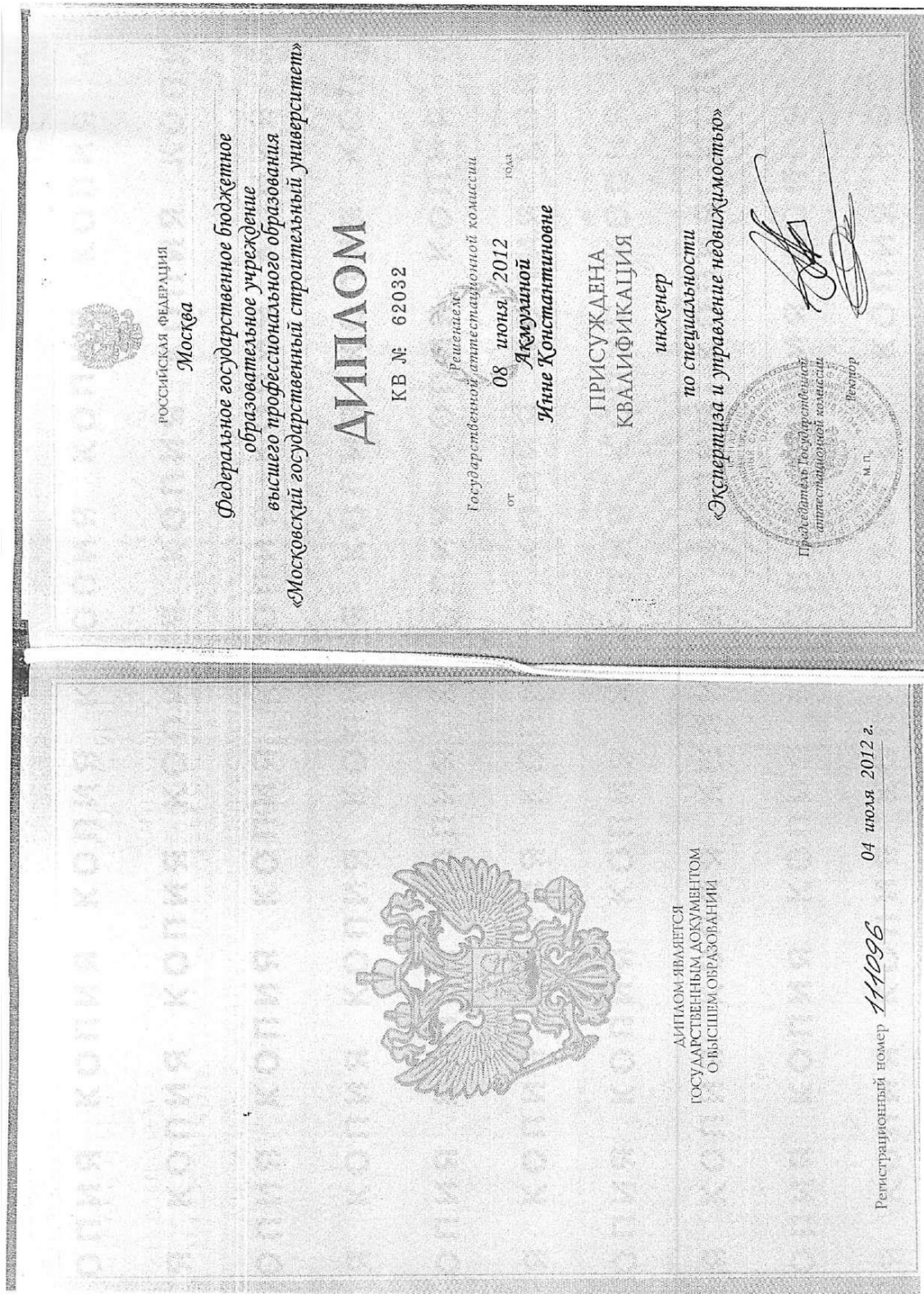
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 2	
		Всего листов выписки: 3	
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760810			
Кадастровый номер:		77:01:0001053:2945	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Панорама"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77/005-77/005/003/2015-943/2 18.03.2015 13:30:11
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.03.2015 13:30:13	
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/003/2015-943/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.03.2015 по 31.07.2024 по 31.07.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент", ИНН: 7708554841	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, выдан 30.12.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 25.09.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама", выдан 21.05.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. Сертификат: 2185018664692 М.П. 887039403302381167472 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	



12.2. Документы оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 947555

Настоящий диплом выдан Александровой (фамилия, имя, отчество)
Цинке Константиновне
 в том, что он(а) с 1 мая г. по 30 июня 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) РУБОУ АТО (наименование)
Московский государственный
спортивный университет (наименование образовательного учреждения)
 по программе Оценки стоимости (наименование программы)
предприятия (бизнеса) (наименование образовательного учреждения)

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 июня 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Александровой
Цинке Константиновны (фамилия, имя, отчество)
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Город Москва июль 2012
 Профессор государственной
 аттестационной комиссии
 (подпись, имя, отчество)
 Директор (инспектор)

Госзнак: МПФ, Москва, 2011, 4А

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер А - 169 / 12



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Акмулина Инна Константиновна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 770970532975

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

24 августа 2012 года, регистрационный № 008141

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0002299 *



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, Nagomy proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
922/2774972232

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «07» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Акулина Инна Константиновна Адрес г. Москва, ул. Стройковская, д. 19/2, кв. 27 Паспорт: 4510 113482 Выдан отделением по району Таганский ОУФМС России по гор. Москве в ЦАО Тел. +7(916)109-34-38
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 06.04.2025г. по 24 часа 00 минут 05.04.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 06.04.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (сто миллионов) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей, в том числе, лимит ответственности в части возмещения необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением страхового случая в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	11 800 (одиннадцать тысяч восемьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Предлагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика 922/2774972232 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Николаев Вадим Всеволодович	Код 741471

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043059-3

« 09 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » августа 20 24 г. № 365

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » августа 20 27 г.

АО «Ворпостен», Москва, 2021 г. - 4 - 13 16 612



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043037-1

« 09 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » августа 20 24 г. № 365

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » августа 20 27 г.

40-073406-Матрица 20211 / 4-13/04/22



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 240005-035-000108 от 22.08.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>ООО «Форпост Солюшнс» 107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пер Колокольников, д. 10, помещ. 1(Ч) ИНН 7709911574 КПП: 770201001 ОГРН: 1127746719000 р/с: 40702810792000004991 Банк ГПБ (АО), г. Москва БИК 044525823 К/с: 30101810200000000823 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва тел. +7 (495) 1815588 info@vorposten.ru</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 300 000 000,00 (триста миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 58 000,00 (пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 коп. и уплачивается Страхователем безналичным платежом в срок до 10.10.2024 г.</p> <p>5.3. Днем уплаты страховой премии считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p> <p>5.4. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p>



6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 10 октября 2024 г. по 09 октября 2025 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p>
Приложения:	<p>1. Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.</p> <p>2.Заявление на страхование. Стороны пришли к соглашению о том, что скан-образ переданного Страховщику по электронной почте собственноручно подписанного Страхователем Заявления имеет юридическую силу Заявления на бумажном носителе.</p>

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента страхования
ответственности и сельскохозяйственных рисков



Юрьева Г.Р.
М.П.



На основании Доверенности № 02-13/510/23-с от 26.11.2023 г.



12.3. Копии материалов по объектам-аналогам

Объект аналог №1 https://domclick.ru/card/sale_parking_place_2065042007

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 15 Риелторы



Машиноместо, 16,5 м²
5 250 000 ₹
318 181 ₹/м² [Хочу скидку](#)

ГП Глеб Победимский
14 объявлений
На Домклик 5 лет 6 мес.

ГАРАЖИЯ

[+7 966 767-71-33](#)

[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Ещё актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

Москва, Курсовой переулок, 8/2
Район «Хамовники»
Кропоткинская 8 мин. Парк культуры 13 мин. Парк культуры 16 мин.


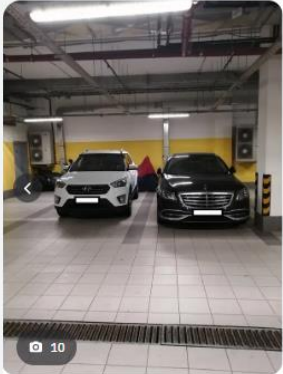
Площадь: 16,5 м² | Тип парковки: Подземная парковка | Охрана: да

Описание
Продам удобное и просторное машино-место № 18 площадью 16,5 кв м в подземном паркинге элитного жилого дома по адресу: Курсовой переулок д.8/2.
Огороженная и круглосуточно строго охраняемая территория... [Читать далее](#)

Обновлено 7 марта 5 0

Объект аналог №2 https://domclick.ru/card/sale_parking_place_2024618199

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 15 Риелторы



Машиноместо, 14 м²
4 100 000 ₹
292 857 ₹/м²

АТ Александр Трифанков
4 объявления
На Домклик 2 года 9 мес.

[+7 977 084-88-46](#)

[Заказать звонок](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Москва, Курсовой переулок, 13 / Пречистенская набережная, 19
Район «Хамовники»
Кропоткинская 7 мин. Парк культуры 14 мин. Боровицкая 15 мин.

Площадь: 14 м² | Тип парковки: Подземная | Тип сделки: Свободная продажа

Название ГКС: Баркли Плаза | Статус: Собственность | Доступ: Пропускная система

Охрана: да

[Подробнее](#)


Описание
Продаю машиноместо №13, расположенное на 0 уровне в подземном паркинге современного жилого комплекса "Баркли Плаза" со всей инфраструктурой. Паркинг ухоженный, теплый, светлый. Машиноместо подходит по... [Читать далее](#)

Обновлено 1 июня 39 0

Объект аналог №3 https://domclick.ru/card/sale_parking_place_2062943390

Москва Консультация

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 15 Риелторы



Машиноместо, 14 м²
4 050 000 Р
289 285 Р/м²

Продавец
ГАРАЖИЯ

+7 977 083-13-84

Расчитать ипотеку

Москва, Пожарский переулок, 11
Район «Хамовники»
Кропоткинская 7 мин. Парк культуры 11 мин. Парк культуры 13 мин.

Площадь 14 м² Тип парковки Подземная парковка Охрана да


Описание
Продаю машиноместо расположенные рядом: №05 и №06 (семейные, два паркетника умещаются спокойно) в подземном паркинге современного жилого дома со всей инфраструктурой. Паркинг ухоженный, теплый, светлый... [Читать далее](#)

Обновлено 12 февраля 3 0

Объект аналог №4 https://domclick.ru/card/sale_parking_place_2062271270

Москва Консультация

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 15 Риелторы



Машиноместо, 13,8 м²
4 800 000 Р
347 826 Р/м²

Алексей Казначеев
2 объявления
На Домклик 3 года 4 мес.
ОКТАВА-НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 977 086-43-80

Заказать звонок

Расчитать ипотеку

Москва, 1-й Зачатьевский переулок, 8 ст.1
Район «Хамовники»
Кропоткинская 8 мин. Парк культуры 11 мин.

Площадь 13,8 м² Тип сделки Свободная продажа Статус Собственность

Подробнее

Описание
Арт. 77616324 В продаже машиноместо в элитном жилом комплексе Barkli Virgin House, расположенном по адресу 1-й Зачатьевский переулок д. 8, с1, в районе Остоженки. Жилой комплекс расположен в непосредс... [Читать далее](#)

Обновлено 7 июня 24 2

Используя сервис, вы принимаете политику конфиденциальности, пользовательское соглашение и согласие на обработку персональных данных

1 Номер телефона временный, его можно не сохранять
2 Звоните продавцу. СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены.