

ОТЧЕТ №126(О) от 17.04.2019г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИНОМЕСТ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:**

- > **Г. МОСКВА, ВОЛЖСКИЙ Б-Р, ДОМ 1, КОРП. 2;**
- > **Г. МОСКВА, УЛ. ВАСИЛЬЦОВСКИЙ СТАН, Д. 12, КОРП. 1;**
- > **Г. МОСКВА, УЛ. ВАСИЛЬЦОВСКИЙ СТАН, Д. 12, КОРП. 2;**
- > **Г. МОСКВА, УЛ. ВАСИЛЬЦОВСКИЙ СТАН, Д. 13, КОРП. 1;**
- > **Г. МОСКВА, УЛ. ВАСИЛЬЦОВСКИЙ СТАН, Д. 13, КОРП. 2;**
- > **Г. МОСКВА, УЛ. САРАТОВСКАЯ ДОМ 26;**
- > **Г. МОСКВА, УЛ. САРАТОВСКАЯ ДОМ 33, КОРП. 1;**
- > **Г. МОСКВА, УЛ. ОКСКАЯ, Д. 7, КОРП. 2**

**Заказчик:**

ГБУ "Жилищник района Рязанского"

**Оценщик:**

ООО "А1 Групп"

**Москва 2019**

**Руководителю  
ГБУ «Жилищник района Рязанского»  
Шитикову М. С.**

Уважаемый Михаил Сергеевич,

На основании Договора №37/223/19 от «10» апреля 2019 г. об оценке имущества, исполнитель ООО «А1 Групп» в лице Оценщика, подписавшего данный отчет, произвел оценку рыночной стоимости машиномест, расположенных по адресу:

- > г. Москва, Волжский б-р, дом 1, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Саратовская дом 26;
- > г. Москва, ул. Саратовская дом 33, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика объекта оценки и всех ценообразующих факторов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Оценка может использоваться для дальнейшей реализации.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует не предвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Отчет был составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015. №298, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, полученных результатов, которые были рассчитаны в процессе оценки, для выработки мнения оценщика о рыночной стоимости объекта оценки.

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной из иных источников, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимого имущества с учетом НДС, на дату оценки, округленно, составляет:

**Табл. 1. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, Волжский бульв., д. 1, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	29	12,1	23 712	287 000
1	30	12,7	23 712	301 000
1	31	13,8	23 712	327 000
1	37	13	23 712	308 000
1	38	12,5	23 712	296 000
1	40	13,8	23 712	327 000
1	41	13,8	23 712	327 000
1	42	13,8	23 712	327 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
2	44	14	22 526	315 000
2	48	13,9	22 526	313 000
2	49	13,1	22 526	295 000
2	58	13,1	22 526	295 000
2	82	14	22 526	315 000
2	83	13,5	22 526	304 000
2	88	13,8	22 526	311 000
2	89	13	22 526	293 000
2	97	13,9	22 526	313 000
2	98	12,9	22 526	291 000
2	101	14,5	22 526	327 000
2	103	15,7	22 526	354 000
3	104	13,7	22 526	309 000
3	108	13,8	22 526	311 000
3	109	13,2	22 526	297 000
3	117	13,8	22 526	311 000
3	118	13,1	22 526	295 000
3	119	13,8	22 526	311 000
3	133	14,3	22 526	322 000
3	145	14,8	22 526	333 000
3	148	13,8	22 526	311 000
3	149	13	22 526	293 000
3	153	14,6	22 526	329 000
3	154	14,5	22 526	327 000
3	155	14,6	22 526	329 000
3	156	14,6	22 526	329 000
3	158	13,1	22 526	295 000
3	163	14,3	22 526	322 000
4	164	13,9	21 341	297 000
4	165	14,3	21 341	305 000
4	166	14,5	21 341	309 000
4	167	14,4	21 341	307 000
4	169	12,8	21 341	273 000
4	170	13,6	21 341	290 000
4	171	14,5	21 341	309 000
4	172	14,3	21 341	305 000
4	173	14,6	21 341	312 000
4	174	14,6	21 341	312 000
4	176	14,5	21 341	309 000
4	177	13,9	21 341	297 000
4	178	13,1	21 341	280 000
4	179	13,8	21 341	295 000
4	181	14,6	21 341	312 000
4	182	14,2	21 341	303 000
4	183	14,1	21 341	301 000
4	194	22,2	21 341	474 000
4	198	13,3	21 341	284 000
4	203	13,6	21 341	290 000
4	206	14,1	21 341	301 000
4	207	14,4	21 341	307 000
4	208	14,4	21 341	307 000
4	209	12,3	21 341	262 000
4	210	14,1	21 341	301 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
4	211	14,8	21 341	316 000
4	212	14,1	21 341	301 000
4	213	14,4	21 341	307 000
4	214	14,6	21 341	312 000
4	217	13,7	21 341	292 000
4	219	13,7	21 341	292 000
4	220	14,8	21 341	316 000
4	221	14,3	21 341	305 000
4	222	14,8	21 341	316 000
4	223	14,1	21 341	301 000
5	224	13,9	21 341	297 000
5	225	14,2	21 341	303 000
5	226	14,4	21 341	307 000
5	228	14,4	21 341	307 000
5	229	12,1	21 341	258 000
5	230	13,8	21 341	295 000
5	233	14,6	21 341	312 000
5	234	14,7	21 341	314 000
5	235	14,3	21 341	305 000
5	236	14,6	21 341	312 000
5	237	13,7	21 341	292 000
5	238	12,7	21 341	271 000
5	239	13,8	21 341	295 000
5	240	14,4	21 341	307 000
5	241	14,5	21 341	309 000
5	242	14,4	21 341	307 000
5	243	13,7	21 341	292 000
5	246	13,4	21 341	286 000
5	247	14,3	21 341	305 000
5	252	13,4	21 341	286 000
5	257	13,4	21 341	286 000
5	258	13,4	21 341	286 000
5	259	14,3	21 341	305 000
5	266	13,8	21 341	295 000
5	267	14,6	21 341	312 000
5	268	14,3	21 341	305 000
5	269	11,7	21 341	250 000
5	270	14,1	21 341	301 000
5	271	14,4	21 341	307 000
5	272	14,6	21 341	312 000
5	273	14,4	21 341	307 000
5	274	14,6	21 341	312 000
5	276	14,4	21 341	307 000
5	277	14,5	21 341	309 000
5	278	12	21 341	256 000
5	279	13,9	21 341	297 000
5	280	14,4	21 341	307 000
5	281	14,4	21 341	307 000
5	283	14,4	21 341	307 000
6	284	13,9	21 341	297 000
6	285	14,4	21 341	307 000
6	286	14,7	21 341	314 000
6	287	14,6	21 341	312 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
6	288	13,8	21 341	295 000
6	289	12,7	21 341	271 000
6	290	14,2	21 341	303 000
6	291	14,4	21 341	307 000
6	292	14,5	21 341	309 000
6	293	14,6	21 341	312 000
6	294	14,4	21 341	307 000
6	295	14,4	21 341	307 000
6	296	14,6	21 341	312 000
6	297	13,8	21 341	295 000
6	298	12,8	21 341	273 000
6	299	13,8	21 341	295 000
6	300	14,4	21 341	307 000
6	301	14,6	21 341	312 000
6	302	14,6	21 341	312 000
6	303	14,6	21 341	312 000
6	304	14,7	21 341	314 000
6	305	13,5	21 341	288 000
6	306	13,3	21 341	284 000
6	308	14,1	21 341	301 000
6	309	13,9	21 341	297 000
6	311	13,1	21 341	280 000
6	318	13,3	21 341	284 000
6	319	14,2	21 341	303 000
6	326	13,8	21 341	295 000
6	327	14,8	21 341	316 000
6	328	13,2	21 341	282 000
6	329	14,5	21 341	309 000
6	330	13,3	21 341	284 000
6	331	14,8	21 341	316 000
6	332	14,6	21 341	312 000
6	333	14,6	21 341	312 000
6	334	14,7	21 341	314 000
6	335	14,8	21 341	316 000
6	336	14,5	21 341	309 000
6	337	13,3	21 341	284 000
6	338	14,3	21 341	305 000
6	339	13,4	21 341	286 000
6	340	14,6	21 341	312 000
6	341	14,7	21 341	314 000
6	342	14,8	21 341	316 000
6	343	14,2	21 341	303 000
7	344	13,8	20 155	278 000
7	345	14,3	20 155	288 000
7	346	14,5	20 155	292 000
7	347	14,4	20 155	290 000
7	348	13,8	20 155	278 000
7	349	12,9	20 155	260 000
7	350	13,7	20 155	276 000
7	351	14,6	20 155	294 000
7	352	14,5	20 155	292 000
7	353	14,4	20 155	290 000
7	354	14,6	20 155	294 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
7	355	14,6	20 155	294 000
7	356	14,5	20 155	292 000
7	357	13,6	20 155	274 000
7	358	12,8	20 155	258 000
7	359	13,7	20 155	276 000
7	360	14,5	20 155	292 000
7	361	14,4	20 155	290 000
7	362	14	20 155	282 000
7	363	13,7	20 155	276 000
7	364	14,6	20 155	294 000
7	365	13,3	20 155	268 000
7	366	13,5	20 155	272 000
7	367	14,3	20 155	288 000
7	368	14,2	20 155	286 000
7	369	14,3	20 155	288 000
7	370	14,1	20 155	284 000
7	371	13,5	20 155	272 000
7	372	13,4	20 155	270 000
7	373	14,3	20 155	288 000
7	376	14,3	20 155	288 000
7	377	13,4	20 155	270 000
7	378	13,3	20 155	268 000
7	379	14,2	20 155	286 000
7	380	14,2	20 155	286 000
7	381	14	20 155	282 000
7	382	14,1	20 155	284 000
7	383	13,3	20 155	268 000
7	386	13,7	20 155	276 000
7	387	14,4	20 155	290 000
7	388	13,6	20 155	274 000
7	389	13,4	20 155	270 000
7	390	13,5	20 155	272 000
7	391	14,5	20 155	292 000
7	392	14,6	20 155	294 000
7	393	14,6	20 155	294 000
7	394	14,5	20 155	292 000
7	395	14,6	20 155	294 000
7	396	14,5	20 155	292 000
7	397	14	20 155	282 000
7	398	12,9	20 155	260 000
7	399	13,8	20 155	278 000
7	400	14,7	20 155	296 000
7	401	14,6	20 155	294 000
7	402	14,6	20 155	294 000
7	403	13,9	20 155	280 000
8	404	13,5	20 155	272 000
8	405	14,4	20 155	290 000
8	406	14,2	20 155	286 000
8	407	14,3	20 155	288 000
8	408	13,8	20 155	278 000
8	409	12,9	20 155	260 000
8	410	13,7	20 155	276 000
8	411	14,3	20 155	288 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
8	412	14,2	20 155	286 000
8	413	14,5	20 155	292 000
8	414	14,6	20 155	294 000
8	415	14,4	20 155	290 000
8	416	14,4	20 155	290 000
8	417	14,3	20 155	288 000
8	418	12	20 155	242 000
8	419	13,9	20 155	280 000
8	420	14,1	20 155	284 000
8	421	14,2	20 155	286 000
8	422	14,4	20 155	290 000
8	423	13,8	20 155	278 000
8	424	14,7	20 155	296 000
8	425	13,5	20 155	272 000
8	426	13,6	20 155	274 000
8	427	14,4	20 155	290 000
8	428	14,2	20 155	286 000
8	429	14,5	20 155	292 000
8	430	14,1	20 155	284 000
8	431	13,5	20 155	272 000
8	432	13,4	20 155	270 000
8	433	14,2	20 155	286 000
8	434	22	20 155	443 000
8	435	18,3	20 155	369 000
8	436	14,4	20 155	290 000
8	437	14,2	20 155	286 000
8	438	14,1	20 155	284 000
8	439	14,3	20 155	288 000
8	440	14	20 155	282 000
8	441	14,4	20 155	290 000
8	442	14	20 155	282 000
8	443	13,6	20 155	274 000
8	444	13,4	20 155	270 000
8	445	14,1	20 155	284 000
8	447	14,8	20 155	298 000
8	448	13,8	20 155	278 000
8	449	13,4	20 155	270 000
8	450	13,8	20 155	278 000
8	451	14,6	20 155	294 000
8	452	14,8	20 155	298 000
8	453	14,8	20 155	298 000
8	454	14,7	20 155	296 000
8	455	14,6	20 155	294 000
8	456	14,6	20 155	294 000
8	457	13,8	20 155	278 000
8	458	13,5	20 155	272 000
8	459	13,7	20 155	276 000
8	460	14,7	20 155	296 000
8	461	14,9	20 155	300 000
8	462	15,1	20 155	304 000
8	463	13,8	20 155	278 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 2. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	м/м 1.31	15,5	23 712	368 000
1	м/м 1.19	11,5	23 712	273 000
1	м/м 1.51	10	23 712	237 000
2	м/м 2.23	13,4	22 526	302 000
2	м/м 237 (2.37)	13,5	22 526	304 000
2	м/м 2.69	13,5	22 526	304 000
2	м/м 238 (2.38)	13,6	22 526	306 000
2	м/м 2.1	13,6	22 526	306 000
3	м/м 3.23	13,6	22 526	306 000
3	м/м 3.24	12	22 526	270 000
3	м/м 3.54	10,2	22 526	230 000
4	м/м 4.54	10,3	21 341	220 000
4	м/м 4.74	13,2	21 341	282 000
4	м/м 4.24	11,9	21 341	254 000
4	м/м 4.49	13,8	21 341	295 000
4	м/м 4.32	12,8	21 341	273 000
4	м/м 458 (4.58)	13,6	21 341	290 000
5	м/м 5.1	14	21 341	299 000
5	м/м 5.59	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.61	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.2	12,9	21 341	275 000
5	м/м 5.7	13,9	21 341	297 000
5	м/м 5.73	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.68	13	21 341	277 000
5	м/м 5.67	13,6	21 341	290 000
5	м/м 5.64	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.23	13,5	21 341	288 000
5	м/м 5.74	13,2	21 341	282 000
5	м/м 5.28	13	21 341	277 000
5	м/м 5.69	13,8	21 341	295 000
5	м/м 5.62	14,8	21 341	316 000
5	м/м 5.57	12,8	21 341	273 000
5	м/м 5.33	13,3	21 341	284 000
5	м/м 5.66	13,8	21 341	295 000
5	м/м 5.55	13,6	21 341	290 000
5	м/м 5.54	10,4	21 341	222 000
5	м/м 5.21	13,8	21 341	295 000
5	м/м 5.22	13,3	21 341	284 000
5	м/м 520	13,9	21 341	297 000
5	м/м 5.24	12	21 341	256 000
5	м/м 5.48	13,5	21 341	288 000
5	м/м 5.56	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.60	13	21 341	277 000
5	м/м 5.15	13,9	21 341	297 000
5	м/м 5.9	13,8	21 341	295 000
5	5.65	13	21 341	277 000
5	м/м 5.75	13,5	21 341	288 000



Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 3. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	380	14,7	21 341	314 000
5	381	14,7	21 341	314 000
5	382	14,7	21 341	314 000
5	383	14,7	21 341	314 000
5	385	14,7	21 341	314 000
5	386	14,7	21 341	314 000
5	387	14,7	21 341	314 000
5	388	14,7	21 341	314 000
5	390	14,7	21 341	314 000
5	391	14,7	21 341	314 000
5	392	14,6	21 341	312 000
5	393	14,7	21 341	314 000
5	394	14,7	21 341	314 000
5	395	14,7	21 341	314 000
5	396	14,6	21 341	312 000
5	397	14,8	21 341	316 000
5	398	14,7	21 341	314 000
5	399	14,7	21 341	314 000
5	400	14,7	21 341	314 000
5	401	14,7	21 341	314 000
5	402	14,7	21 341	314 000
5	403	14,7	21 341	314 000
5	404	14,7	21 341	314 000
5	405	14,6	21 341	312 000
5	406	14,5	21 341	309 000
5	408	16,4	21 341	350 000
5	409	15,3	21 341	327 000
5	413	15,3	21 341	327 000
5	417	15,8	21 341	337 000
5	424	15,1	21 341	322 000
5	425	15,2	21 341	324 000
5	426	15,2	21 341	324 000
5	427	15,2	21 341	324 000
5	428	16,4	21 341	350 000
5	429	15,3	21 341	327 000
5	431	15,3	21 341	327 000
5	436	14,2	21 341	303 000
5	437	14	21 341	299 000
5	438	14,1	21 341	301 000
5	439	14,1	21 341	301 000
5	440	14,1	21 341	301 000
5	441	14,1	21 341	301 000
5	444	14,1	21 341	301 000
5	445	14,1	21 341	301 000
5	446	14,1	21 341	301 000
5	447	14,1	21 341	301 000
5	448	14,1	21 341	301 000
5	449	14,1	21 341	301 000
5	450	14	21 341	299 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	451	14	21 341	299 000
5	453	14,9	21 341	318 000
5	454	15	21 341	320 000
5	455	14,8	21 341	316 000
5	456	14,9	21 341	318 000
5	457	14,8	21 341	316 000
5	458	14,8	21 341	316 000
5	459	14,8	21 341	316 000
5	460	14,8	21 341	316 000
5	461	14,6	21 341	312 000
5	462	14,6	21 341	312 000
5	463	14,5	21 341	309 000
5	464	14,5	21 341	309 000
5	465	14,5	21 341	309 000
5	466	14,6	21 341	312 000
5	467	14,6	21 341	312 000
5	468	14,6	21 341	312 000
5	469	14,6	21 341	312 000
5	470	14,5	21 341	309 000
5	471	14,6	21 341	312 000
5	472	14,6	21 341	312 000
5	473	14,5	21 341	309 000
5	474	14,5	21 341	309 000
5	475	14,5	21 341	309 000
5	476	14,6	21 341	312 000
5	477	14,5	21 341	309 000
5	478	14,5	21 341	309 000
5	479	14,4	21 341	307 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 4. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	2	19,5	23 712	462 000
1	16	11,1	23 712	263 000
1	18	20	23 712	474 000
1	19	20	23 712	474 000
1	35	14,8	23 712	351 000
1	36	14,6	23 712	346 000
2	61	13,6	22 526	306 000
2	80	13,2	22 526	297 000
2	81	11,2	22 526	252 000
3	143	13,3	22 526	300 000
3	186	10,9	22 526	246 000
4	187	13,7	21 341	292 000
4	206	13,1	21 341	280 000
4	207	11,6	21 341	248 000
4	238	13,1	21 341	280 000
5	250	13,5	21 341	288 000
5	251	13,4	21 341	286 000
5	252	13,1	21 341	280 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	254	13,3	21 341	284 000
5	258	13,2	21 341	282 000
5	269	13,4	21 341	286 000
5	270	11,6	21 341	248 000
5	274	13,2	21 341	282 000
5	289	13,1	21 341	280 000
5	294	13,3	21 341	284 000
5	295	12,9	21 341	275 000
5	296	13,1	21 341	280 000
5	301	13,4	21 341	286 000
5	308	13,1	21 341	280 000
5	309	13	21 341	277 000
5	310	13,2	21 341	282 000
5	311	13	21 341	277 000
5	312	9,6	21 341	205 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 5. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	15	20,2	23 712	479 000
1	16	20,2	23 712	479 000
1	18	20	23 712	474 000
1	28	13,4	23 712	318 000
1	29	20,1	23 712	477 000
1	34	20,1	23 712	477 000
1	36	19,7	23 712	467 000
1	38	20,4	23 712	484 000
1	61	13,6	23 712	322 000
2	93	15,2	22 526	342 000
2	127	12,9	22 526	291 000
2	128	13,9	22 526	313 000
3	228	13,7	22 526	309 000
3	229	13	22 526	293 000
3	231	13,6	22 526	306 000
3	250	13,7	22 526	309 000
3	251	13	22 526	293 000
4	292	21,9	21 341	467 000
4	298	13,8	21 341	295 000
4	316	13,6	21 341	290 000
4	317	13,6	21 341	290 000
4	324	13,6	21 341	290 000
4	325	13,6	21 341	290 000
4	342	12,9	21 341	275 000
4	343	13,7	21 341	292 000
4	344	13,7	21 341	292 000
4	374	13,7	21 341	292 000
5	377	21,6	21 341	461 000
5	391	13,7	21 341	292 000
5	392	13,7	21 341	292 000
5	410	13,4	21 341	286 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	411	13,5	21 341	288 000
5	416	13,7	21 341	292 000
5	418	13,8	21 341	295 000
5	419	12,8	21 341	273 000
5	426	13	21 341	277 000
5	437	13	21 341	277 000
5	438	13,2	21 341	282 000
5	439	13	21 341	277 000
5	442	13,1	21 341	280 000
5	443	13	21 341	277 000
5	444	13,1	21 341	280 000
5	445	14,1	21 341	301 000
5	446	13,8	21 341	295 000
5	447	13	21 341	277 000
5	448	13,1	21 341	280 000
5	449	13,1	21 341	280 000
5	450	13	21 341	277 000
5	451	13,1	21 341	280 000
5	452	13,1	21 341	280 000
5	454	13,1	21 341	280 000
5	455	13,1	21 341	280 000
5	456	14,1	21 341	301 000
5	457	14	21 341	299 000
5	458	13,1	21 341	280 000
5	459	13,4	21 341	286 000
5	460	13	21 341	277 000
5	461	13,1	21 341	280 000
5	462	13,1	21 341	280 000
5	463	13,2	21 341	282 000
5	464	13,1	21 341	280 000
5	465	13	21 341	277 000
5	466	13,1	21 341	280 000
5	467	12,7	21 341	271 000
5	468	13	21 341	277 000

*Источник информации: расчеты Оценщика*

**Табл. 6. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Саратовская, д. 26**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	13	13,4	23 712	318 000
1	27	11	21 341	235 000
4	114	10,6	21 341	226 000
5	117	10,7	21 341	228 000
5	118	9,9	21 341	211 000
5	119	10,8	21 341	230 000
5	122	10,4	21 341	222 000
5	123	10,3	21 341	220 000
5	125	13,6	21 341	290 000
5	132	10,1	21 341	216 000
5	134	10,7	21 341	228 000
5	148	10,5	23 712	249 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Саратовская, д. 33, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	45	19,8	23 712	469 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 8. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Окская, д. 7, копр. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	41	13,2	23 712	313 000
2	160	13,2	22 526	297 000
2	264	13,5	22 526	304 000
2	277	13,1	22 526	295 000
3	395	12,9	22 526	291 000
4	476	15,3	21 341	327 000
4	501	13,6	21 341	290 000
4	526	13,4	21 341	286 000
4	534	13,3	21 341	284 000
4	555	13,2	21 341	282 000
4	558	13,1	21 341	280 000
4	559	13,3	21 341	284 000
4	563	13,1	21 341	280 000
4	570	13,6	21 341	290 000
4	580	13,4	21 341	286 000
4	584	13,9	21 341	297 000
4	596	13,3	21 341	284 000
4	598	12,6	21 341	269 000
4	602	13,6	21 341	290 000
4	608	13,5	21 341	288 000
4	615	13	21 341	277 000
4	616	13,6	21 341	290 000
4	624	13,3	21 341	284 000
4	627	13,4	21 341	286 000
4	632	12,7	21 341	271 000
4	635	15,5	21 341	331 000
5	645	12,6	21 341	269 000
5	646	12,5	21 341	267 000
5	649	13,7	21 341	292 000
5	653	12,9	21 341	275 000
5	662	12,4	21 341	265 000
5	664	13,4	21 341	286 000
5	665	13,3	21 341	284 000
5	669	12,6	21 341	269 000
5	677	12,7	21 341	271 000
5	679	15,4	21 341	329 000
5	681	13,4	21 341	286 000
5	686	13,6	21 341	290 000
5	687	13,5	21 341	288 000
5	708	12,7	21 341	271 000
5	709	12,8	21 341	273 000
5	715	12,4	21 341	265 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	722	13,1	21 341	280 000
5	723	12,6	21 341	269 000
5	724	13	21 341	277 000
5	736	13,1	21 341	280 000
5	744	13,3	21 341	284 000
5	745	13,2	21 341	282 000
5	749	12,7	21 341	271 000
5	751	13	21 341	277 000
5	758	12,7	21 341	271 000
5	760	12,7	21 341	271 000
5	761	12,8	21 341	273 000
5	765	12,9	21 341	275 000
5	768	12,5	21 341	267 000
5	769	12,7	21 341	271 000
5	774	12,6	21 341	269 000
5	775	12,5	21 341	267 000
5	785	12,9	21 341	275 000
5	788	13,1	21 341	280 000
5	789	12,7	21 341	271 000
5	790	13	21 341	277 000
5	792	12,7	21 341	271 000
5	793	12,8	21 341	273 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящее заключение о рыночной стоимости объекта оценки предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в Отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном Отчете.

ООО «А1 Групп» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги, по оценке рыночной стоимости объекта оценки.

**А. А. Барановский**

Генеральный директор  
ООО «А1 Групп»

Дата составления 17.04.2019



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	16
1.1. Задание на оценку.....	16
1.3. Сведения об Оценщике и Заказчике.....	19
1.4. Основные факты и выводы.....	21
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	34
<b>РАЗДЕЛ 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	36
<b>РАЗДЕЛ 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	37
4.1. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	37
4.2. Описание объекта оценки (количественные и качественные характеристики).....	37
4.3. Описание месторасположения объекта оценки.....	41
4.4. Фотографии объекта оценки.....	42
4.5. Общий вывод по осмотру и описанию объекта оценки.....	48
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	49
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.....	49
5.2. Социально-экономическая ситуация в российской федерации.....	49
5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	50
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	51
5.5. Анализ рынка гаражей и паркингов г. Москвы.....	52
5.7. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки.....	61
5.8. Анализ наиболее эффективного использования.....	62
<b>РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	63
6.1. Понятие рыночной стоимости.....	63
6.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке.....	63
6.3. Процесс оценки.....	65
6.4. Характеристика подходов к оценке.....	65
6.5. Описание процедуры согласования.....	70
6.6. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	70
6.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	72
Оценка стоимости машиноместа сравнительным подходом.....	72
6.8. Согласование результатов рыночной стоимости объекта недвижимости.....	96
<b>РАЗДЕЛ 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	109
<b>РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	122
<b>РАЗДЕЛ 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ</b> ...ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА</b> ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА</b> ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b> ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	<p>Определение рыночной стоимости машиномест, расположенных по адресам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Москва, Волжский б-р, дом 1, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Саратовская дом 26;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Саратовская дом 33, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2.</li> </ul>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право оперативного управления
<b>Субъект права</b>	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Рязанского» (ОГРН 1157746494982)
<b>Балансовая стоимость</b>	Не представлена
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости Объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Определение рыночной стоимости для дальнейшей реализации
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	«28» марта 2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	«10» апреля 2019 г. – «17» апреля 2019 г.
<b>Дата составления</b>	17.04.2019
<b>Номер отчета</b>	126(О)
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>1. 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.</p> <p>2. 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 настоящем Отчете.</p> <p>3. 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 неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за данные содержащиеся в финансовой, налоговой и управленческой отчетности, относящейся к оцениваемой Компании/имуществу.</p> <p>4. От Исполнителя не требуется и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.</p>



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.

5. 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.

6. Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, представленные Заказчиком, и не проводил независимого анализа на предмет их полноты и точности. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.

7. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

8. Мнение Исполнителя относительно рыночной 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 рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.

9. Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия, за исключением случаев, предусмотренных договором. Согласно установленным профессиональным стандартам Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

10. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем 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.

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

13. Оценщик не обязан приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором по его мнению может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

14. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами

---

### 1.3. Сведения об Оценщике и Заказчике

<b>Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью "А1 Групп". (ОГРН: 1020201580937, дата присвоения ОГРН: "12" декабря 2002 г.) ИНН 0255006841, КПП 025501001
Местонахождение	452000, РБ г. Белебей, ул. Интернациональная, д. 81, пом. 53.
Почтовый адрес	125315, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, корпус 5, пом. VI, офис 4
Контактная информация	+7 (495) 790-59-35, www.allappraisal.ru, e-mail: info@allappraisal.ru
Банковские реквизиты	р/с 40702810801080000464 в АО «СОЦИНВЕСТБАНК» г. Уфа; к/с 30101810000000000739, БИК 048073739
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Ответственность Исполнителя (Общество с ограниченной ответственностью «А1 Групп») застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей 00 копеек. Полис страхования № 922/1441729907 от 17 октября 2018 года (г. Москва) вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 октября 2018 года и действует по 24 часа 00 минут 23 октября 2021 года.
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «А1 Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Оценщик</b>	Попова Екатерина Игоревна
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Свидетельство о членстве в СРО № 1458 от 24.10.2018г. Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6 офис 606
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №022-073-002822/18 дата выдачи 10 октября 2018 г. Страховая сумма 5 000 000 руб. Настоящий полис действует с 10 октября 2018 г. по 09 октября 2019г. Страховщик: ООО «Абсолют Страхование».
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», квалификация «бакалавр» по специальности «Экономика», № 107718 0728206, 30.06.2016г. Диплом о профессиональной переподготовке НОЧ УВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», № 772404666795, 20.04.2017г.
Сведения о наличие у оценщика квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» 014657-1 от 14.09.2018г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2014 года
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «А1 Групп»
Сведения о трудовом договоре между	Трудовой договор между Поповой Е. И. и ООО «А1

Оценщиком и юридическим лицом	Групп» №10/2018 от "10" октября 2018г.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик соответствует требованиям ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах и организациях	Не привлекались
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
<b>Заказчик</b>	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Рязанского» (ОГРН 1157746494982)
Реквизиты Заказчика	ИНН: 7721313620, ОГРН: 1157746494982. Адрес: 109377, г. Москва, ул. 1-я Новокузьминская, д. 10.
Основание для оказания услуг Оценщиком	Договор №37/223/19 от «10» апреля 2019 г. между ГБУ «Жилищник района Рязанского» и ООО «А1 Групп»

## 1.4. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	Определение рыночной стоимости машиномест, расположенных по адресам:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Москва, Волжский б-р, дом 1, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Саратовская дом 26;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Саратовская дом 33, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2.</li> </ul>
	Развернутая характеристика объекта оценки приведена в пункте «4.2» на стр. 37 настоящего Отчета
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Принятый вариант НЭИ	Машиноместа для стоянки автомобилей
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
Результаты оценки по доходному подходу, руб. с учетом НДС	Не применялся (обоснованный отказ)
Результаты оценки по сравнительному подходу, руб. с учетом НДС	Приведены в таблицах ниже
Результаты оценки по затратному подходу, руб. с учетом НДС	Не применялся (обоснованный отказ)
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки с учетом итоговых корректировок</b>	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС	Приведена в таблицах ниже
Основания для проведения оценки	Приложение № 1 к Договору №37/223/19 от «10» апреля 2019 г.
Дата составления отчета	17.04.2019
Порядковый номер отчета	126(О)

**Табл. 9. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, Волжский бульв., д. 1, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	29	12,1	23 712	287 000
1	30	12,7	23 712	301 000
1	31	13,8	23 712	327 000
1	37	13	23 712	308 000
1	38	12,5	23 712	296 000
1	40	13,8	23 712	327 000
1	41	13,8	23 712	327 000
1	42	13,8	23 712	327 000
2	44	14	22 526	315 000
2	48	13,9	22 526	313 000
2	49	13,1	22 526	295 000
2	58	13,1	22 526	295 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
2	82	14	22 526	315 000
2	83	13,5	22 526	304 000
2	88	13,8	22 526	311 000
2	89	13	22 526	293 000
2	97	13,9	22 526	313 000
2	98	12,9	22 526	291 000
2	101	14,5	22 526	327 000
2	103	15,7	22 526	354 000
3	104	13,7	22 526	309 000
3	108	13,8	22 526	311 000
3	109	13,2	22 526	297 000
3	117	13,8	22 526	311 000
3	118	13,1	22 526	295 000
3	119	13,8	22 526	311 000
3	133	14,3	22 526	322 000
3	145	14,8	22 526	333 000
3	148	13,8	22 526	311 000
3	149	13	22 526	293 000
3	153	14,6	22 526	329 000
3	154	14,5	22 526	327 000
3	155	14,6	22 526	329 000
3	156	14,6	22 526	329 000
3	158	13,1	22 526	295 000
3	163	14,3	22 526	322 000
4	164	13,9	21 341	297 000
4	165	14,3	21 341	305 000
4	166	14,5	21 341	309 000
4	167	14,4	21 341	307 000
4	169	12,8	21 341	273 000
4	170	13,6	21 341	290 000
4	171	14,5	21 341	309 000
4	172	14,3	21 341	305 000
4	173	14,6	21 341	312 000
4	174	14,6	21 341	312 000
4	176	14,5	21 341	309 000
4	177	13,9	21 341	297 000
4	178	13,1	21 341	280 000
4	179	13,8	21 341	295 000
4	181	14,6	21 341	312 000
4	182	14,2	21 341	303 000
4	183	14,1	21 341	301 000
4	194	22,2	21 341	474 000
4	198	13,3	21 341	284 000
4	203	13,6	21 341	290 000
4	206	14,1	21 341	301 000
4	207	14,4	21 341	307 000
4	208	14,4	21 341	307 000
4	209	12,3	21 341	262 000
4	210	14,1	21 341	301 000
4	211	14,8	21 341	316 000
4	212	14,1	21 341	301 000
4	213	14,4	21 341	307 000
4	214	14,6	21 341	312 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
4	217	13,7	21 341	292 000
4	219	13,7	21 341	292 000
4	220	14,8	21 341	316 000
4	221	14,3	21 341	305 000
4	222	14,8	21 341	316 000
4	223	14,1	21 341	301 000
5	224	13,9	21 341	297 000
5	225	14,2	21 341	303 000
5	226	14,4	21 341	307 000
5	228	14,4	21 341	307 000
5	229	12,1	21 341	258 000
5	230	13,8	21 341	295 000
5	233	14,6	21 341	312 000
5	234	14,7	21 341	314 000
5	235	14,3	21 341	305 000
5	236	14,6	21 341	312 000
5	237	13,7	21 341	292 000
5	238	12,7	21 341	271 000
5	239	13,8	21 341	295 000
5	240	14,4	21 341	307 000
5	241	14,5	21 341	309 000
5	242	14,4	21 341	307 000
5	243	13,7	21 341	292 000
5	246	13,4	21 341	286 000
5	247	14,3	21 341	305 000
5	252	13,4	21 341	286 000
5	257	13,4	21 341	286 000
5	258	13,4	21 341	286 000
5	259	14,3	21 341	305 000
5	266	13,8	21 341	295 000
5	267	14,6	21 341	312 000
5	268	14,3	21 341	305 000
5	269	11,7	21 341	250 000
5	270	14,1	21 341	301 000
5	271	14,4	21 341	307 000
5	272	14,6	21 341	312 000
5	273	14,4	21 341	307 000
5	274	14,6	21 341	312 000
5	276	14,4	21 341	307 000
5	277	14,5	21 341	309 000
5	278	12	21 341	256 000
5	279	13,9	21 341	297 000
5	280	14,4	21 341	307 000
5	281	14,4	21 341	307 000
5	283	14,4	21 341	307 000
6	284	13,9	21 341	297 000
6	285	14,4	21 341	307 000
6	286	14,7	21 341	314 000
6	287	14,6	21 341	312 000
6	288	13,8	21 341	295 000
6	289	12,7	21 341	271 000
6	290	14,2	21 341	303 000
6	291	14,4	21 341	307 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
6	292	14,5	21 341	309 000
6	293	14,6	21 341	312 000
6	294	14,4	21 341	307 000
6	295	14,4	21 341	307 000
6	296	14,6	21 341	312 000
6	297	13,8	21 341	295 000
6	298	12,8	21 341	273 000
6	299	13,8	21 341	295 000
6	300	14,4	21 341	307 000
6	301	14,6	21 341	312 000
6	302	14,6	21 341	312 000
6	303	14,6	21 341	312 000
6	304	14,7	21 341	314 000
6	305	13,5	21 341	288 000
6	306	13,3	21 341	284 000
6	308	14,1	21 341	301 000
6	309	13,9	21 341	297 000
6	311	13,1	21 341	280 000
6	318	13,3	21 341	284 000
6	319	14,2	21 341	303 000
6	326	13,8	21 341	295 000
6	327	14,8	21 341	316 000
6	328	13,2	21 341	282 000
6	329	14,5	21 341	309 000
6	330	13,3	21 341	284 000
6	331	14,8	21 341	316 000
6	332	14,6	21 341	312 000
6	333	14,6	21 341	312 000
6	334	14,7	21 341	314 000
6	335	14,8	21 341	316 000
6	336	14,5	21 341	309 000
6	337	13,3	21 341	284 000
6	338	14,3	21 341	305 000
6	339	13,4	21 341	286 000
6	340	14,6	21 341	312 000
6	341	14,7	21 341	314 000
6	342	14,8	21 341	316 000
6	343	14,2	21 341	303 000
7	344	13,8	20 155	278 000
7	345	14,3	20 155	288 000
7	346	14,5	20 155	292 000
7	347	14,4	20 155	290 000
7	348	13,8	20 155	278 000
7	349	12,9	20 155	260 000
7	350	13,7	20 155	276 000
7	351	14,6	20 155	294 000
7	352	14,5	20 155	292 000
7	353	14,4	20 155	290 000
7	354	14,6	20 155	294 000
7	355	14,6	20 155	294 000
7	356	14,5	20 155	292 000
7	357	13,6	20 155	274 000
7	358	12,8	20 155	258 000



Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
7	359	13,7	20 155	276 000
7	360	14,5	20 155	292 000
7	361	14,4	20 155	290 000
7	362	14	20 155	282 000
7	363	13,7	20 155	276 000
7	364	14,6	20 155	294 000
7	365	13,3	20 155	268 000
7	366	13,5	20 155	272 000
7	367	14,3	20 155	288 000
7	368	14,2	20 155	286 000
7	369	14,3	20 155	288 000
7	370	14,1	20 155	284 000
7	371	13,5	20 155	272 000
7	372	13,4	20 155	270 000
7	373	14,3	20 155	288 000
7	376	14,3	20 155	288 000
7	377	13,4	20 155	270 000
7	378	13,3	20 155	268 000
7	379	14,2	20 155	286 000
7	380	14,2	20 155	286 000
7	381	14	20 155	282 000
7	382	14,1	20 155	284 000
7	383	13,3	20 155	268 000
7	386	13,7	20 155	276 000
7	387	14,4	20 155	290 000
7	388	13,6	20 155	274 000
7	389	13,4	20 155	270 000
7	390	13,5	20 155	272 000
7	391	14,5	20 155	292 000
7	392	14,6	20 155	294 000
7	393	14,6	20 155	294 000
7	394	14,5	20 155	292 000
7	395	14,6	20 155	294 000
7	396	14,5	20 155	292 000
7	397	14	20 155	282 000
7	398	12,9	20 155	260 000
7	399	13,8	20 155	278 000
7	400	14,7	20 155	296 000
7	401	14,6	20 155	294 000
7	402	14,6	20 155	294 000
7	403	13,9	20 155	280 000
8	404	13,5	20 155	272 000
8	405	14,4	20 155	290 000
8	406	14,2	20 155	286 000
8	407	14,3	20 155	288 000
8	408	13,8	20 155	278 000
8	409	12,9	20 155	260 000
8	410	13,7	20 155	276 000
8	411	14,3	20 155	288 000
8	412	14,2	20 155	286 000
8	413	14,5	20 155	292 000
8	414	14,6	20 155	294 000
8	415	14,4	20 155	290 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
8	416	14,4	20 155	290 000
8	417	14,3	20 155	288 000
8	418	12	20 155	242 000
8	419	13,9	20 155	280 000
8	420	14,1	20 155	284 000
8	421	14,2	20 155	286 000
8	422	14,4	20 155	290 000
8	423	13,8	20 155	278 000
8	424	14,7	20 155	296 000
8	425	13,5	20 155	272 000
8	426	13,6	20 155	274 000
8	427	14,4	20 155	290 000
8	428	14,2	20 155	286 000
8	429	14,5	20 155	292 000
8	430	14,1	20 155	284 000
8	431	13,5	20 155	272 000
8	432	13,4	20 155	270 000
8	433	14,2	20 155	286 000
8	434	22	20 155	443 000
8	435	18,3	20 155	369 000
8	436	14,4	20 155	290 000
8	437	14,2	20 155	286 000
8	438	14,1	20 155	284 000
8	439	14,3	20 155	288 000
8	440	14	20 155	282 000
8	441	14,4	20 155	290 000
8	442	14	20 155	282 000
8	443	13,6	20 155	274 000
8	444	13,4	20 155	270 000
8	445	14,1	20 155	284 000
8	447	14,8	20 155	298 000
8	448	13,8	20 155	278 000
8	449	13,4	20 155	270 000
8	450	13,8	20 155	278 000
8	451	14,6	20 155	294 000
8	452	14,8	20 155	298 000
8	453	14,8	20 155	298 000
8	454	14,7	20 155	296 000
8	455	14,6	20 155	294 000
8	456	14,6	20 155	294 000
8	457	13,8	20 155	278 000
8	458	13,5	20 155	272 000
8	459	13,7	20 155	276 000
8	460	14,7	20 155	296 000
8	461	14,9	20 155	300 000
8	462	15,1	20 155	304 000
8	463	13,8	20 155	278 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 10. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	м/м 1.31	15,5	23 712	368 000
1	м/м 1.19	11,5	23 712	273 000
1	м/м 1.51	10	23 712	237 000
2	м/м 2.23	13,4	22 526	302 000
2	м/м 237 (2.37)	13,5	22 526	304 000
2	м/м 2.69	13,5	22 526	304 000
2	м/м 238 (2.38)	13,6	22 526	306 000
2	м/м 2.1	13,6	22 526	306 000
3	м/м 3.23	13,6	22 526	306 000
3	м/м 3.24	12	22 526	270 000
3	м/м 3.54	10,2	22 526	230 000
4	м/м 4.54	10,3	21 341	220 000
4	м/м 4.74	13,2	21 341	282 000
4	м/м 4.24	11,9	21 341	254 000
4	м/м 4.49	13,8	21 341	295 000
4	м/м 4.32	12,8	21 341	273 000
4	м/м 458 (4.58)	13,6	21 341	290 000
5	м/м 5.1	14	21 341	299 000
5	м/м 5.59	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.61	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.2	12,9	21 341	275 000
5	м/м 5.7	13,9	21 341	297 000
5	м/м 5.73	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.68	13	21 341	277 000
5	м/м 5.67	13,6	21 341	290 000
5	м/м 5.64	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.23	13,5	21 341	288 000
5	м/м 5.74	13,2	21 341	282 000
5	м/м 5.28	13	21 341	277 000
5	м/м 5.69	13,8	21 341	295 000
5	м/м 5.62	14,8	21 341	316 000
5	м/м 5.57	12,8	21 341	273 000
5	м/м 5.33	13,3	21 341	284 000
5	м/м 5.66	13,8	21 341	295 000
5	м/м 5.55	13,6	21 341	290 000
5	м/м 5.54	10,4	21 341	222 000
5	м/м 5.21	13,8	21 341	295 000
5	м/м 5.22	13,3	21 341	284 000
5	м/м 520	13,9	21 341	297 000
5	м/м 5.24	12	21 341	256 000
5	м/м 5.48	13,5	21 341	288 000
5	м/м 5.56	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.60	13	21 341	277 000
5	м/м 5.15	13,9	21 341	297 000
5	м/м 5.9	13,8	21 341	295 000
5	5.65	13	21 341	277 000
5	м/м 5.75	13,5	21 341	288 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 11. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	380	14,7	21 341	314 000
5	381	14,7	21 341	314 000
5	382	14,7	21 341	314 000
5	383	14,7	21 341	314 000
5	385	14,7	21 341	314 000
5	386	14,7	21 341	314 000
5	387	14,7	21 341	314 000
5	388	14,7	21 341	314 000
5	390	14,7	21 341	314 000
5	391	14,7	21 341	314 000
5	392	14,6	21 341	312 000
5	393	14,7	21 341	314 000
5	394	14,7	21 341	314 000
5	395	14,7	21 341	314 000
5	396	14,6	21 341	312 000
5	397	14,8	21 341	316 000
5	398	14,7	21 341	314 000
5	399	14,7	21 341	314 000
5	400	14,7	21 341	314 000
5	401	14,7	21 341	314 000
5	402	14,7	21 341	314 000
5	403	14,7	21 341	314 000
5	404	14,7	21 341	314 000
5	405	14,6	21 341	312 000
5	406	14,5	21 341	309 000
5	408	16,4	21 341	350 000
5	409	15,3	21 341	327 000
5	413	15,3	21 341	327 000
5	417	15,8	21 341	337 000
5	424	15,1	21 341	322 000
5	425	15,2	21 341	324 000
5	426	15,2	21 341	324 000
5	427	15,2	21 341	324 000
5	428	16,4	21 341	350 000
5	429	15,3	21 341	327 000
5	431	15,3	21 341	327 000
5	436	14,2	21 341	303 000
5	437	14	21 341	299 000
5	438	14,1	21 341	301 000
5	439	14,1	21 341	301 000
5	440	14,1	21 341	301 000
5	441	14,1	21 341	301 000
5	444	14,1	21 341	301 000
5	445	14,1	21 341	301 000
5	446	14,1	21 341	301 000
5	447	14,1	21 341	301 000
5	448	14,1	21 341	301 000
5	449	14,1	21 341	301 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	450	14	21 341	299 000
5	451	14	21 341	299 000
5	453	14,9	21 341	318 000
5	454	15	21 341	320 000
5	455	14,8	21 341	316 000
5	456	14,9	21 341	318 000
5	457	14,8	21 341	316 000
5	458	14,8	21 341	316 000
5	459	14,8	21 341	316 000
5	460	14,8	21 341	316 000
5	461	14,6	21 341	312 000
5	462	14,6	21 341	312 000
5	463	14,5	21 341	309 000
5	464	14,5	21 341	309 000
5	465	14,5	21 341	309 000
5	466	14,6	21 341	312 000
5	467	14,6	21 341	312 000
5	468	14,6	21 341	312 000
5	469	14,6	21 341	312 000
5	470	14,5	21 341	309 000
5	471	14,6	21 341	312 000
5	472	14,6	21 341	312 000
5	473	14,5	21 341	309 000
5	474	14,5	21 341	309 000
5	475	14,5	21 341	309 000
5	476	14,6	21 341	312 000
5	477	14,5	21 341	309 000
5	478	14,5	21 341	309 000
5	479	14,4	21 341	307 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 12. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	2	19,5	23 712	462 000
1	16	11,1	23 712	263 000
1	18	20	23 712	474 000
1	19	20	23 712	474 000
1	35	14,8	23 712	351 000
1	36	14,6	23 712	346 000
2	61	13,6	22 526	306 000
2	80	13,2	22 526	297 000
2	81	11,2	22 526	252 000
3	143	13,3	22 526	300 000
3	186	10,9	22 526	246 000
4	187	13,7	21 341	292 000
4	206	13,1	21 341	280 000
4	207	11,6	21 341	248 000
4	238	13,1	21 341	280 000
5	250	13,5	21 341	288 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	251	13,4	21 341	286 000
5	252	13,1	21 341	280 000
5	254	13,3	21 341	284 000
5	258	13,2	21 341	282 000
5	269	13,4	21 341	286 000
5	270	11,6	21 341	248 000
5	274	13,2	21 341	282 000
5	289	13,1	21 341	280 000
5	294	13,3	21 341	284 000
5	295	12,9	21 341	275 000
5	296	13,1	21 341	280 000
5	301	13,4	21 341	286 000
5	308	13,1	21 341	280 000
5	309	13	21 341	277 000
5	310	13,2	21 341	282 000
5	311	13	21 341	277 000
5	312	9,6	21 341	205 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 13. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	15	20,2	23 712	479 000
1	16	20,2	23 712	479 000
1	18	20	23 712	474 000
1	28	13,4	23 712	318 000
1	29	20,1	23 712	477 000
1	34	20,1	23 712	477 000
1	36	19,7	23 712	467 000
1	38	20,4	23 712	484 000
1	61	13,6	23 712	322 000
2	93	15,2	22 526	342 000
2	127	12,9	22 526	291 000
2	128	13,9	22 526	313 000
3	228	13,7	22 526	309 000
3	229	13	22 526	293 000
3	231	13,6	22 526	306 000
3	250	13,7	22 526	309 000
3	251	13	22 526	293 000
4	292	21,9	21 341	467 000
4	298	13,8	21 341	295 000
4	316	13,6	21 341	290 000
4	317	13,6	21 341	290 000
4	324	13,6	21 341	290 000
4	325	13,6	21 341	290 000
4	342	12,9	21 341	275 000
4	343	13,7	21 341	292 000
4	344	13,7	21 341	292 000
4	374	13,7	21 341	292 000
5	377	21,6	21 341	461 000
5	391	13,7	21 341	292 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	392	13,7	21 341	292 000
5	410	13,4	21 341	286 000
5	411	13,5	21 341	288 000
5	416	13,7	21 341	292 000
5	418	13,8	21 341	295 000
5	419	12,8	21 341	273 000
5	426	13	21 341	277 000
5	437	13	21 341	277 000
5	438	13,2	21 341	282 000
5	439	13	21 341	277 000
5	442	13,1	21 341	280 000
5	443	13	21 341	277 000
5	444	13,1	21 341	280 000
5	445	14,1	21 341	301 000
5	446	13,8	21 341	295 000
5	447	13	21 341	277 000
5	448	13,1	21 341	280 000
5	449	13,1	21 341	280 000
5	450	13	21 341	277 000
5	451	13,1	21 341	280 000
5	452	13,1	21 341	280 000
5	454	13,1	21 341	280 000
5	455	13,1	21 341	280 000
5	456	14,1	21 341	301 000
5	457	14	21 341	299 000
5	458	13,1	21 341	280 000
5	459	13,4	21 341	286 000
5	460	13	21 341	277 000
5	461	13,1	21 341	280 000
5	462	13,1	21 341	280 000
5	463	13,2	21 341	282 000
5	464	13,1	21 341	280 000
5	465	13	21 341	277 000
5	466	13,1	21 341	280 000
5	467	12,7	21 341	271 000
5	468	13	21 341	277 000

*Источник информации: расчеты Оценщика*

**Табл. 14. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Саратовская, д. 26**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	13	13,4	23 712	318 000
1	27	11	21 341	235 000
4	114	10,6	21 341	226 000
5	117	10,7	21 341	228 000
5	118	9,9	21 341	211 000
5	119	10,8	21 341	230 000
5	122	10,4	21 341	222 000
5	123	10,3	21 341	220 000
5	125	13,6	21 341	290 000
5	132	10,1	21 341	216 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	134	10,7	21 341	228 000
5	148	10,5	23 712	249 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Саратовская, д. 33, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	45	19,8	23 712	469 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 16. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Окская, д. 7, копр. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	41	13,2	23 712	313 000
2	160	13,2	22 526	297 000
2	264	13,5	22 526	304 000
2	277	13,1	22 526	295 000
3	395	12,9	22 526	291 000
4	476	15,3	21 341	327 000
4	501	13,6	21 341	290 000
4	526	13,4	21 341	286 000
4	534	13,3	21 341	284 000
4	555	13,2	21 341	282 000
4	558	13,1	21 341	280 000
4	559	13,3	21 341	284 000
4	563	13,1	21 341	280 000
4	570	13,6	21 341	290 000
4	580	13,4	21 341	286 000
4	584	13,9	21 341	297 000
4	596	13,3	21 341	284 000
4	598	12,6	21 341	269 000
4	602	13,6	21 341	290 000
4	608	13,5	21 341	288 000
4	615	13	21 341	277 000
4	616	13,6	21 341	290 000
4	624	13,3	21 341	284 000
4	627	13,4	21 341	286 000
4	632	12,7	21 341	271 000
4	635	15,5	21 341	331 000
5	645	12,6	21 341	269 000
5	646	12,5	21 341	267 000
5	649	13,7	21 341	292 000
5	653	12,9	21 341	275 000
5	662	12,4	21 341	265 000
5	664	13,4	21 341	286 000
5	665	13,3	21 341	284 000
5	669	12,6	21 341	269 000
5	677	12,7	21 341	271 000
5	679	15,4	21 341	329 000
5	681	13,4	21 341	286 000



Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	686	13,6	21 341	290 000
5	687	13,5	21 341	288 000
5	708	12,7	21 341	271 000
5	709	12,8	21 341	273 000
5	715	12,4	21 341	265 000
5	722	13,1	21 341	280 000
5	723	12,6	21 341	269 000
5	724	13	21 341	277 000
5	736	13,1	21 341	280 000
5	744	13,3	21 341	284 000
5	745	13,2	21 341	282 000
5	749	12,7	21 341	271 000
5	751	13	21 341	277 000
5	758	12,7	21 341	271 000
5	760	12,7	21 341	271 000
5	761	12,8	21 341	273 000
5	765	12,9	21 341	275 000
5	768	12,5	21 341	267 000
5	769	12,7	21 341	271 000
5	774	12,6	21 341	269 000
5	775	12,5	21 341	267 000
5	785	12,9	21 341	275 000
5	788	13,1	21 341	280 000
5	789	12,7	21 341	271 000
5	790	13	21 341	277 000
5	792	12,7	21 341	271 000
5	793	12,8	21 341	273 000

*Источник информации: расчеты Оценщика*

## **РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Излагаемые ниже допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1. Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:
2. Оценка производилась исходя из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
3. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводил юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и элементов, входящих в его состав. Оценщик не проводил специальных экспертиз, в том числе: строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов имущественного комплекса Общества;
4. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо дополнительной проверки, при наличии допущения корректного и безошибочного отражения в них в полной мере результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствующие периоды;
5. Оценщик не несет ответственность за полноту предоставленной Заказчиком исходной информации. Указанная информация не может быть изменена либо отозвана Заказчиком в период проведения оценки. При невозможности получения от Заказчика в полном объеме исходной информации для проведения работ по оценке стоимости оценщик в обязательном порядке отражает этот факт в отчете;
6. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в отчете об оценке и устанавливаются на основании предоставленных Заказчиком документов и информации;
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых фактов по объекту оценки или элементов, составляющих объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие, каких-либо скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
8. При использовании информации, полученной из сторонних источников (общедоступные источники отраслевой и статистической информации), оценщик исходил из принципа достоверности этой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации, а также принт-скрины интернет-страниц в приложении к отчету;
9. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, рыночных, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки, и не дает никаких обязательств по исправлению отчета с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, произошедшие после даты оценки;
10. Отчет об оценке отражает профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. Итоговая величина стоимости, указанная в отчете, может быть использована Заказчиком только для целей, указанных в отчете, и не может использоваться в каких-либо иных целях;
11. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки;
12. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчетах, приводятся округленные значения показателей;
13. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделок с объектом 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;
14. Расчеты и выводы, полученные оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной на основе интервью с ответственными представителями Заказчика;
15. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения оценщика;

16. Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости как применительно к оцениваемому имуществу, так и к сторонам, имеющим к нему отношение;
17. Размер вознаграждения оценщика никоим образом не связан с его выводами о рыночной стоимости объекта оценки;
18. Образование и квалификация Оценщика, составившего настоящий отчет, соответствуют необходимым требованиям;
19. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем отчете, были выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки;
20. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение;
21. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
22. Мы сделали предположение, что текущий юридический статус объекта оценки прозрачен и свободен от каких-либо юридических обременений, которые могут повлиять на реализуемость и привлекательность объекта;
23. Определение рыночной арендной ставки за объект недвижимости производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за право аренды.
24. Оценщик не обязан приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором по его мнению может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
25. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

## РАЗДЕЛ 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1-3), Международными стандартами оценки (МСО, International Valuation Standards), Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным стандартам.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

### **Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости**

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 года N 611.
5. Международные стандарты оценки (МСО, International Valuation Standards).
6. Свод стандартов оценки СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

## РАЗДЕЛ 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя следующий перечень документов:

- > Копии выписок из ЕГРН;
- > Распоряжения о закреплении на праве оперативного управления за ГБУ «Жилищник района Рязанского» объектов нежилого фонда № 19777 от 18.06.2018г.;
- > Распоряжения о закреплении на праве оперативного управления за ГБУ «Жилищник района Рязанского» объектов нежилого фонда № 17663 от 31.05.2018г.;
- > Распоряжения о закреплении на праве оперативного управления за ГБУ «Жилищник района Рязанского» объектов нежилого фонда № 11704 от 16.04.2018г.;
- > Копии поэтажных планов.

Описание юридических, количественных и качественных характеристик объекта оценки представлено в таблицах ниже.

**Таблица 17. Анализ достаточности и достоверности полученной информации**

<b>Анализ достоверности предоставленных для оценки документов</b>	Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, Распоряжения о закреплении на праве оперативного управления за ГБУ «Жилищник района Рязанского» объектов нежилого фонда, получены от Заказчика, заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
<b>Информация о виде и объеме прав на Объект оценки</b>	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объекты недвижимости (копии приложены в Приложении к настоящему Отчету).
<b>Сопоставление данных об Объекте оценки</b>	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемых помещений параметрам, отраженным в документах.
<b>Установление данных об обременениях на Объект оценки</b>	Исходя из предоставленных документов, оцениваемый объект не имеет обременений.
<b>Анализ достоверности и полноты информации полученной из открытых источников</b>	Анализ рынка недвижимости указывает на то, что информация полученная из различных открытых источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

### 4.2. Описание объекта оценки (количественные и качественные характеристики)

Объектом оценки являются машиноместа, расположенные по адресу:

- > г. Москва, Волжский б-р, дом 1, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Саратовская дом 26;
- > г. Москва, ул. Саратовская дом 33, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2.

Описание оцениваемого объекта недвижимости представлено в таблице ниже.

**Табл. 18. Описание объекта недвижимости (количественные и качественные характеристики)<sup>1</sup>**

<b>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</b>	
<b>Объект оценки</b>	<p>Определение рыночной стоимости машиномест, расположенных по адресам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Москва, Волжский б-р, дом 1, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Саратовская дом 26;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Саратовская дом 33, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2.</li> </ul>
<b>Точное указание на Объект оценки, а также его описание (количество)</b>	<p>Определение рыночной стоимости машиномест, расположенных по адресам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Москва, Волжский б-р, дом 1, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Саратовская дом 26;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Саратовская дом 33, корп. 1;</li> <li>&gt; г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2.</li> </ul>
<b>Вид права</b>	<p>Право собственности ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» Право оперативного управления ГБУ «Жилищник района Рязанского»</p>
<b>Субъект права</b>	<p>Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Рязанского» (ОГРН 1157746494982)</p>
<b>Правоподтверждающие документы</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Выписки из ЕГРН;</li> <li>&gt; Распоряжения о закреплении на праве оперативного управления за ГБУ «Жилищник района Рязанского» объектов нежилого фонда.</li> </ul>
<b>Функциональное назначение</b>	Нежилые
<b>Текущее использование</b>	Машиноместа для стоянки автомобилей
<b>Дата осмотра</b>	11.04.2019 г.
<b>Состояние объекта</b>	Хорошее, рабочее состояние
<b>Обременения, связанные с объектом оценки</b>	Отсутствуют

<sup>1</sup> На основании данных технического паспорта, а также визуального осмотра и консультаций с техническими службами Заказчика

<b>Местоположение</b>								
<b>Точный адрес</b>	г. Москва, Волжский бульв., д. 1, корп. 2	г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1	г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2	г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1	г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2	г. Москва, ул. Саратовская, д. 26	г. Москва, ул. Саратовская, д. 33, корп. 1	г. Москва, ул. Окская, д. 7, к. 2
<b>Расположение относительно основных магистралей</b>	Рязанский проспект (1 км.), Волгоградский проспект (1,2 км.)	Рязанский проспект (1 км.), Волгоградский проспект (1 км.)	Рязанский проспект (1 км.), Волгоградский проспект (1 км.)	Рязанский проспект (1,9 км.), Волгоградский проспект (1 км.)	Рязанский проспект (1,08 км.), Волгоградский проспект (1 км.)	Рязанский проспект (1,1 км.), Волгоградский проспект (1 км.)	Рязанский проспект (1,1 км.), Волгоградский проспект (1 км.)	Рязанский проспект (1,1 км.), Волгоградский проспект (900 м.)
<b>Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)</b>	Высокая плотность застройки, в основном объектами жилого и промышленного назначения.							
<b>Локальное расположение</b>	Первая линия							
<b>Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</b>								
<b>Площадь земельного участка, кв. м.</b>	Земельный участок для зданий не выделен							
<b>Общая информация, идентифицирующая здания, в состав которых входят объекты оценки и описание строительных конструкций, информация об износе и устареваниях объекта оценки</b>								
	Гаражный комплекс	Гаражный комплекс	Гаражный комплекс	Гаражный комплекс	Гаражный комплекс	Гаражный комплекс	Гаражный комплекс	Гаражный комплекс
<b>Общая площадь, кв. м</b>	14 912,30	11 289,50	13 942,30	9 830,60	14 814,20	5 806,50	10 588,80	21 601,20
<b>Количество машиномест</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Кадастровый номер</b>	77:04:0000000:20	77:04:0002006:10	77:04:0002006:11	77:04:0002006:10	77:04:0002006:10	77:04:0002006:10	77:04:0002006:10	77:04:0002006:10
<b>Год постройки</b>	2012	2011	2008	2011	2011	2010	2010	2010
<b>Этажность</b>	8	5	5	5	5	5	5	5
<b>Фундамент</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Стены</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Перегородки</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Проемы</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Перекрытия</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Кровля</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Внутренняя отделка</b>	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
<b>Устаревания</b>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<b>Инженерное оборудование</b>								
<b>Электроосвеще</b>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

ние								
Информация о физических свойствах объекта оценки								
Точный адрес	г. Москва, Волжский бульв., д. 1, корп. 2	г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1	г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2	г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1	г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2	г. Москва, ул. Саратовская, д. 26	г. Москва, ул. Саратовская, д. 33, корп. 1	г. Москва, ул. Окская, д. 7, к. 2
Этаж / Этажность	с 1 по 8	5	5	с 1 по 5	с 1 по 5	1, 4, 5	1	с 1 по 5
Количество машиномест	271	47	77	33	65	12	1	64
Дата постройки	2012	2011	2008	2011	2011	2010	2010	2011
Год реконструкции	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Текущее (предполагаемое) использование/ тип площади	Машиноместа для стоянки автомобилей							

Источник: данные, предоставленные Заказчиком



### 4.3. Описание месторасположения объекта оценки

Оцениваемые объекты – расположены в ЮВАО (район Рязанский) по адресу:

- > г. Москва, Волжский б-р, дом 1, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Саратовская дом 26;
- > г. Москва, ул. Саратовская дом 33, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2.

**Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки**



Источник: <https://yandex.ru/map>

### Краткая характеристика района расположения объекта аренды.<sup>2</sup>

#### Характеристика

Рязанский район — район в Москве, расположенный в Юго-Восточном административном округе, которому соответствует внутригородское муниципальное образование «Рязанское». Занимает территорию исторического района «Новые Кузьминки», расположенного между Рязанским и Волгоградским проспектами.

Площадь района по данным Мосгорстата — 649 га. Население — 108 542 чел. (2017). Общая площадь жилого фонда — 1 843 тыс. м<sup>2</sup>.

До 1960 года территория района была в составе Московской области (ранее Московской губернии), в Ухтомском районе (с центром в Люберцах). После строительства МКАД территория между Окружной железной дорогой и МКАД была включена в территорию Москвы. Современная территория района вошла сначала в Ждановский район Москвы, а в 1969 году — в состав Волгоградского района. В черте города

<sup>2</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Рязанский\\_район\\_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Рязанский_район_(Москва))

оказались такие населённые пункты, как село Вязовка, посёлок МПС, дачный посёлок Вешняки, Новокузьминский посёлок, Чухлинка и Плющево и др.

Преобладающий тип жилой застройки — кирпич 1950-60-х гг., панель 1970-80-х гг. и современная. Есть несколько домов довоенной постройки на Рязанском проспекте.

До 1966 года транспортное сообщение осуществлялось автобусами (№ 293, № 46, позже — № 169) и железной дорогой (станция «Вешняки»). После пуска первой очереди Ждановско-Краснопресненского радиуса метро от ст. «Ждановская» (ныне ст. «Выхино») до ст. «Таганская») на территории округа появилась станция метро «Рязанский проспект». Автобусное сообщение осуществлялось автобусами «В», № 46, № 143, № 159, № 169, № 593 и позже — № 133.

Основной магистралью является Рязанский проспект (до 1964 г. — Рязанское шоссе). Следует отметить такие улицы, как 1-я Новокузьминская, Зеленодольская, 4-й Вешняковский проезд, 2-я и 3-я Институтские, Михайлова, Зарайская, ул. Паперника, ул. Фёдора Полетаева и др.

#### 4.4. Фотографии объекта оценки

г. Москва, Волжский бульв., д. 1, корп. 2



г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1



г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2





г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1





г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2



г. Москва, ул. Саратовская, д. 26





г. Москва, ул. Саратовская, д. 33, корп. 1



г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2



#### 4.5. **Общий вывод по осмотру и описанию объекта оценки**

Объектом оценки являются машиноместа, по адресу:

- > г. Москва, Волжский б-р, дом 1, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2;
- > г. Москва, ул. Саратовская дом 26;
- > г. Москва, ул. Саратовская дом 33, корп. 1;
- > г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2.

Во время осмотра Оценщиком не выявлено существенных недостатков нежилых зданий, в которых расположены оцениваемые объекты.

Рельеф участка ровный, характеристики рельефа дополнительных обременений для его стоимости не создают.

**Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки не выявлены.**



## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ

Раздел «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость» составлен в соответствии с пунктом 8 Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ (основные тенденции, прогнозы);
2. Анализ рынка машиномест г. Москвы на начало 2018 года.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Табл. 19 Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник информации	получения
«Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации» в 2019 году	Министерство Экономического Развития РФ	Официальный сайт МЭР РФ: <a href="http://www.economy.gov.ru">http://www.economy.gov.ru</a>	
«Обзор рынка недвижимости города Москвы. Январь 2018»	Департамент градостроительной политики города Москвы	Официальный сайт: <a href="http://docplayer.ru/72275740-Departament-gradostroitelnoy-politiki-goroda-moskvy-obzor-rynka-nedvizhimosti-goroda-moskvy-yanvar-2018.html">http://docplayer.ru/72275740-Departament-gradostroitelnoy-politiki-goroda-moskvy-obzor-rynka-nedvizhimosti-goroda-moskvy-yanvar-2018.html</a>	
«Анализ рынка машиномест г. Москвы»	Компания «Атлант Оценка»	Официальный сайт: <a href="https://atlant-mos.com/">https://atlant-mos.com/</a>	

### 5.2. Социально-экономическая ситуация в российской федерации<sup>3</sup>

#### Картина экономики. Январь 2019 года

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет

<sup>3</sup> Источники информации: Федеральная служба государственной статистики (ФГС) <http://www.gks.ru>, Центральный Банк России (ЦБР) <http://www.cbr.ru>, Экономическая экспертная группа (ЕЕГ) <http://www.eeg.ru>, Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru>, Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>

расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

*Источник информации: Министерство экономического развития РФ <http://economy.gov.ru>*

### **5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- > объекты недвижимости;
- > субъекты рынка;
- > процессы функционирования рынка;
- > механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- > земельные участки;
- > жилье (жилые здания и помещения);
- > нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- > земли сельскохозяйственного назначения;
- > земли населенных пунктов;
- > земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- > земли особо охраняемых территорий и объектов;
- > земли лесного фонда;
- > земли водного фонда;
- > земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- > жилая;
- > общественно-деловая;
- > производственная;
- > инженерных и транспортных инфраструктур;
- > рекреационная;
- > сельскохозяйственного использования;
- > специального назначения;
- > военных объектов;
- > иные территориальные зоны.
- > жилье (жилые здания и помещения):
- > многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- > индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- > коммерческая недвижимость:
- > офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- > гостиницы, мотели, дома отдыха;
- > магазины, торговые центры;
- > рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- > пункты бытового обслуживания, сервиса.
- > промышленная недвижимость:
- > заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- > мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- > паркинги, гаражи;
- > склады, складские помещения.
- > недвижимость социально-культурного назначения:
- > здания правительственных и административных учреждений;
- > культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- > религиозные объекты.

Вывод: Объект оценки относится к рынку гаражей и паркингов.

#### **5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- > Платежеспособность населения;
- > Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- > Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- > Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.

- > Доступность и условия финансирования.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- > Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- > Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.
- > Ценообразующие факторы<sup>4</sup>:
- > Главным ценообразующим фактором для недвижимости любого назначения является местоположение объекта недвижимости. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости,
- > Класс (состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.),
- > Доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов,
- > Наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.),
- > Уровень контроля доступа (вневедомственная охрана, сторожа, пропускная система и т.д.),
- > Качественные характеристики помещения (наличие витрин, лифта, высота потолков, площадь).

## 5.5. Анализ рынка гаражей и паркингов г. Москвы

Общий обзор конструкций и типологий объектов сегмента Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяют на индивидуальные типовые (ИТГ), встроенно-пристроенные (ВПГ) и паркинги.

Индивидуальные типовые гаражи – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин. В основном такие гаражи имеют стандартные размеры – 18-20 м<sup>2</sup>, но встречаются и других размеров, в том числе гаражи на два автомобиля.

Паркинг – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения или по съездам в подземный этаж. Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, под или вдоль жилых домов, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т. д. Паркинги и подземные гаражи часто сдаются в аренду, или оформляются в виде доли в праве собственности, если не имеют всех стен, ограничивающих периметр, вследствие чего их невозможно выделить в натуре в индивидуальный объект права собственности.

Наличие по соседству альтернативных парковок (ИТГ) не оказывает существенного влияния на цены мест в паркингах, поскольку последние ориентированы на других потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих иметь гараж в конкретном районе и с заданными характеристиками, не может приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов новых жилых домов, имеющих более высокий уровень дохода, чем основная масса автовладельцев.

Встроенно-пристроенные гаражи – помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными местами, обозначенными разметкой (боксами). В отличие от паркингов ВПГ – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольных (подвальных) этажах и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий.

Автостоянка – здание, сооружение или специальная открытая площадка, предназначенные для размещения и хранения автотранспортных средств. Как правило, под стояночные комплексы город отводит по договорам временной аренды территории, капитальная застройка которых в ближайшие 5-6 лет не предполагается.

Один из основных элементов, определяющих развитие рынка гаражей и автостоянок, – это общее число автомобилей в городе. Однако темпы роста организованных парковочных мест (ОПМ) значительно ниже, так как: гараж покупают (арендуют) для защиты транспортного средства от угона, а также

<sup>4</sup> Источник информации: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-657/>

нежелательных природных воздействий. В то же время он не является насущно необходимым, поэтому несоответствие гаража предъявляемым требованиям лишает смысла его покупку или аренду; по оценкам западных специалистов, стоимость гаража должна составлять около 30...50 % от стоимости автомобиля, у нас это соотношение справедливо «с точностью до наоборот»; явно ограничено предложение хорошо расположенных объектов, особенно вблизи жилых домов. Окружающая застройка далеко не всегда позволяет построить гараж.

### **Классификация гаражей и стоянок - сегмента рынка коммерческой недвижимости**

Классификация стоянок и гаражей - это определение соответствия конкретной стоянки и гаража критериям или стандартам.

Для хранения легковых автомобилей предусматриваются следующие основные объекты:

- > открытые и закрытые автостоянки кратковременного хранения преимущественно общего пользования для паркования служебных и индивидуальных легковых автомобилей;
- > открытые и закрытые автостоянки, предназначенные для постоянного хранения легковых автомобилей.

В зависимости от количества мест хранения различают гаражи и автостоянки:

- > малой вместимости - до 50 машино-мест;
- > средней вместимости - от 50 до 300 машино-мест;
- > большой вместимости - свыше 300 машино-мест.

В зависимости от наличия средств технического обслуживания и ремонта различают:

- > комплексные гаражи, предназначенные в основном для служебных автомобилей и такси. Помимо хранения в них производятся профилактика и различные виды ремонтных работ с заменой агрегатов, узлов и деталей, механизированная мойка, а в отдельных случаях, и заправка топливом;
- > некомплексные гаражи, в которых помимо хранения осуществляются только несложные операции - ежедневный осмотр, мелкие ремонты, шланговая мойка.

В жилой застройке следует проектировать только комплексные гаражи и автостоянки.

В зависимости от расположения к отметкам поверхности земли различают надземные, полуподземные, а также комбинированные сооружения. Подземными считаются сооружения, полностью заглубленные в грунт; полуподземными - пол основных помещений которых заглублен менее чем на 2 м ниже поверхности земли; комбинированными - надземные сооружения, имеющие отдельные подземные или полуподземные помещения и этажи.

По этажности различают одноэтажные и многоэтажные гаражи и автостоянки. Гаражи и автостоянки высотой от 2 до 5 этажей являются сооружениями средней этажности; более 5 этажей - большой этажности.

По устройствам для перемещения автомобилей по вертикали многоэтажные гаражи и автостоянки подразделяются на следующие группы: - рамповые с самоходным вертикальным перемещением автомобилей по наклонным поверхностям;

Механизированные и полумеханизированные, оборудованные подъемниками для вертикального перемещения автомобилей; - автоматизированные или "гаражи-автоматы", в которых установка и выдача автомобилей производится без запуска двигателя.

По видам хранения автомобилей автостоянки подразделяются на автостоянки постоянного и кратковременного хранения.

На автостоянках постоянного хранения автомобилей индивидуального пользования предусматривается только хранение автомобилей без специального технического обслуживания.

Учитывая неравномерность использования индивидуального автопарка, в автостоянках для постоянного хранения автомобилей нецелесообразно создавать пункты технического обслуживания, т.к. при незначительной, а также неравномерной загрузке в течение года они экономически невыгодны. Кроме того, даже один моечный пост, в том числе и пост ручной шланговой мойки, связан с необходимостью подачи подогретой воды, со сложными очистными сооружениями по очистке стоков. Применение высокомеханизированной моечной установки, способной за 7 часов вымыть и обсушить более 500 автомобилей, для автостоянки экономически нецелесообразно.



Постоянный гараж для индивидуальных автомобилей нужно рассматривать как закрытую автостоянку, где обслуживание автомобилей ограничивается проверкой самим владельцем перед выездом исправности систем, обеспечивающих безопасность движения (тормозов, рулевого управления, освещения и шин). Для устранения мелких неисправностей в здании автостоянки предусматриваются посты самообслуживания на осмотровых канавах

Все остальные работы по обслуживанию и ремонту автомобиля должны проводиться на специализированных станциях технического обслуживания.

Автостоянки небольшой вместимости, расположенные рядом с жильем владельцев машин, обычно эксплуатируются по принципу самообслуживания, за исключением работ по контролю исправности инженерных сетей. Такие автостоянки обычно находятся в коллективной собственности, а стояночные места в них закрепляются за каждым владельцем автомобиля на все время их эксплуатации.

Автостоянки с хозяйственным обслуживанием обычно используются владельцами автомобилей только в нерабочие дни. Такие автостоянки строят специальные фирмы, сдающие места в аренду. Стояночные места здесь закрепляются за владельцами автомобилей на срок аренды машино-места. Обычно это многоэтажные автостоянки и эксплуатируются они на основе полного хозяйственного обслуживания, включая охрану и уборку помещений.

Среди кратковременных могут быть выделены автостоянки, размещенные на общегородских территориях, и стоянки на участках крупных предприятий.

Кратковременные, специально организованные автостоянки общего пользования строятся, в основном, как открытые охраняемые площадки. Размещение автомобилей на этих стоянках в одном уровне ведет к нерациональному расходу городской территории.

Кроме открытых плоскостных автостоянок могут быть:

- > подземные в подвалах общественных зданий; - встроенные в подходах к городским мостам и другим дорожно-транспортным сооружениям;
- > подземные под городскими площадями, бульварами и улицами;
- > надземные и полуподземные, многоярусные на обособленных участках

По внутренней планировке гаражи и автостоянки могут быть:

- > манежного типа с открытыми местами хранения автомобилей, расположенными в едином зальном помещении или площадке несущими колоннами;
- > боксовые - с выездом из каждого изолированного огражденного места наружу или во внутренний проезд.

По характеру ограждающих конструкций гаражи и автостоянки могут быть:

- > со стеновым ограждением;
- > без стенового ограждения
- > ярусные открытые стоянки, стоянки-этажерки.

По характеру инженерного оборудования гаражи и автостоянки могут быть отапливаемые и неотапливаемые, с естественной или принудительной вентиляцией.

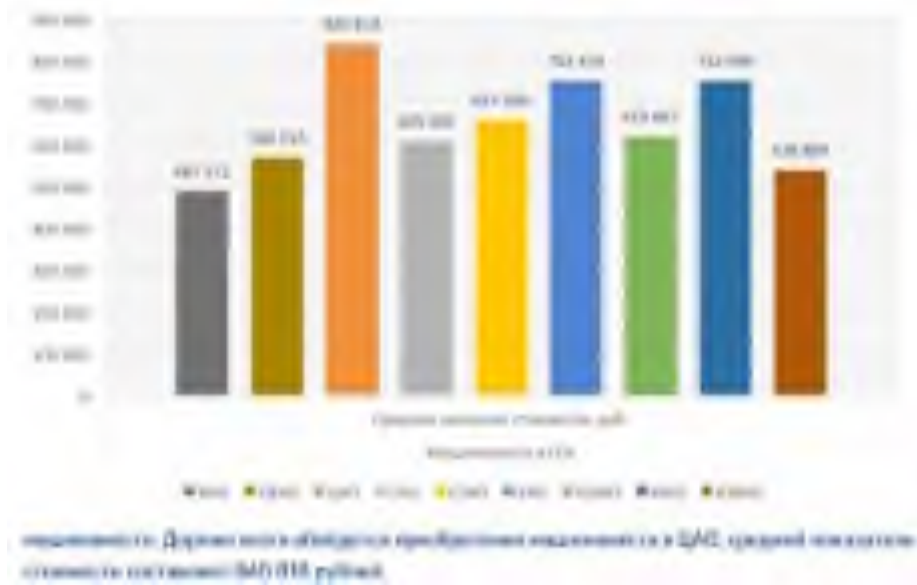
В зависимости от архитектурно-планировочного решения автостоянки могут быть отдельно размещенными, решенные в виде отдельных сооружений, а также встроенными в объем другого здания или пристроенного к нему, где это допускается по нормам.

### **Анализ рынка машиномест г. Москвы<sup>5</sup>**

В таблице ниже представлено среднее значение стоимости машиномест по Москве в многоуровневых надземных паркингах на начало 2018 года.

<sup>5</sup> <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/>

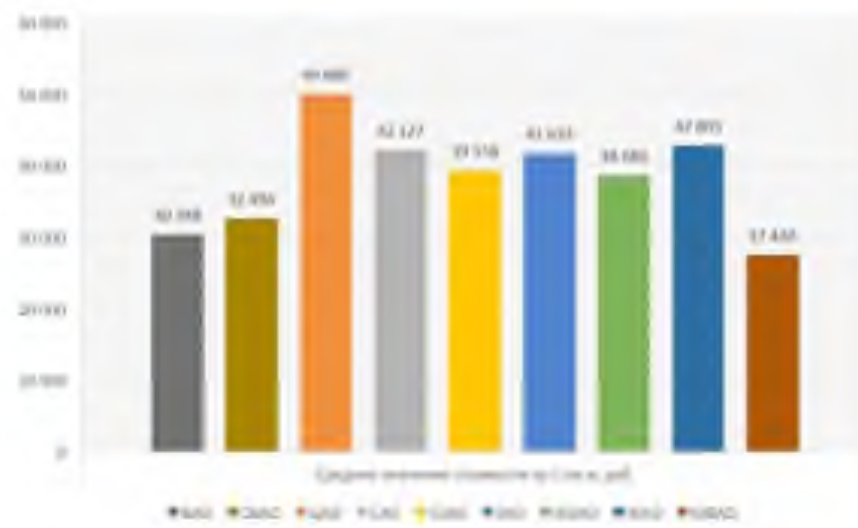
**Табл. 20. Среднее значение стоимости машиномест по Москве в многоуровневых надземных паркингах**



Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

Проследить ту же тенденцию можно, рассмотрев удельный показатель средней стоимости (за 1 кв.м) на рисунке ниже:

**Табл. 21. Удельный показатель средней стоимости (за 1 кв.м)**



Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

Общая картина цен на машиноместа в многоуровневых надземных паркингах по округам Москвы представлена ниже:

**Табл. 22. Цены на машиноместа в многоуровневых надземных паркингах по округам Москвы**

Наземные многоуровневые паркинги	Стоимость машиномест в ГК, руб.		Показатель стоимости машиномест за 1 кв.м, руб.	
	min значение	max значение	min значение	max значение
ЦАО	400 000	1 600 000	28 571	80 889
САО	420 000	1 000 000	30 000	71 429
СЗАО	395 000	1 000 000	20 789	64 286
ЗАО	250 000	1 800 000	19 231	81 818
ЮЗАО	330 000	990 000	20 625	56 667
ВАО	490 000	1 000 000	28 500	55 249
КВАО	350 000	1 000 000	17 333	33 333
ВАО	100 000	990 000	7 143	52 105
СЗАО	200 000	1 100 000	15 385	61 111

Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

Анализируя рынок продажи машиномест и паркингов, была выявлена зависимость стоимости машиноместа от их площади. Чем больше по площади машиноместо, тем меньше стоимость 1 кв.м. машиноместа. Эта зависимость не влияет на стоимость машиномест площадью до 150 кв. м. В связи с тем, что на такой площади возможно эффективно расположить автомобили с минимумом вспомогательных площадей: подъездные дорожки, опоры и т.д.

Как говорилось выше, многоуровневые надземные паркинги бывают открытыми и крытыми. Как показал анализ рынка цен по данному фактору, машиноместа в крытых паркингах дороже примерно на 10 -15 %, так как автомобили больше защищены от внешних факторов.

Сравнивая надземные паркинги с подземными паркингами можно выявить значительную разницу. В основном, подземные паркинги относятся к жилым комплексам, и их стоимость зависит не только от местоположения паркинга, но и от ценообразования, сложившегося в жилом комплексе (класса ЖК и т.д.).

Отдельно можно выделить машиноместа в бизнес-центрах. В основном машиноместа расположены в подземных паркингах БЦ.

**Табл. 23. Стоимость парковки в БЦ**



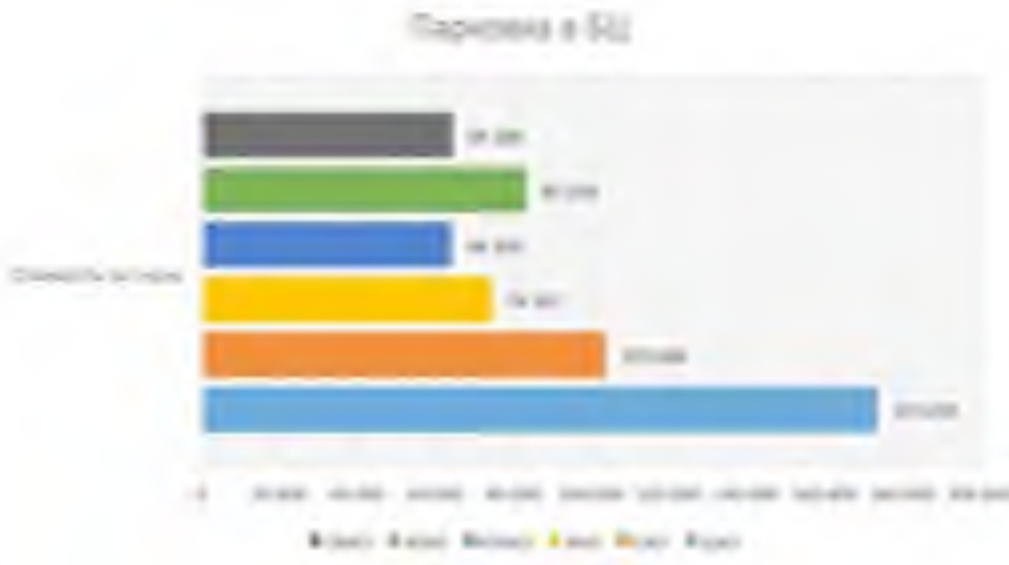
Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

Следует заметить, что продажа машиномест в БЦ не частое явление, в основном машиноместа сдают в аренду вместе с арендуемыми офисами. Не востребованность данного сегмента подтверждается отсутствием предложений по продаже машиномест в БЦ, так же это свидетельствует о заполняемости парковок во многих БЦ на сегодняшний день. Лидером по средней цене продажи неизменно остается



ЦАО и составляет 2 525 000 рублей, минимальная средняя стоимость за машиноместо предлагается в ЗАО и составляет 890 000 рублей. Отсутствие предложений прослеживается в таких округах, как ВАО, ЮВАО и СЗАО. Удельный показатель средней стоимости (за 1 кв.м) в подземных паркингах БЦ г. Москвы представлен на графике ниже:

**Табл. 24. Удельный показатель средней стоимости (за 1 кв.м) в подземных паркингах БЦ**

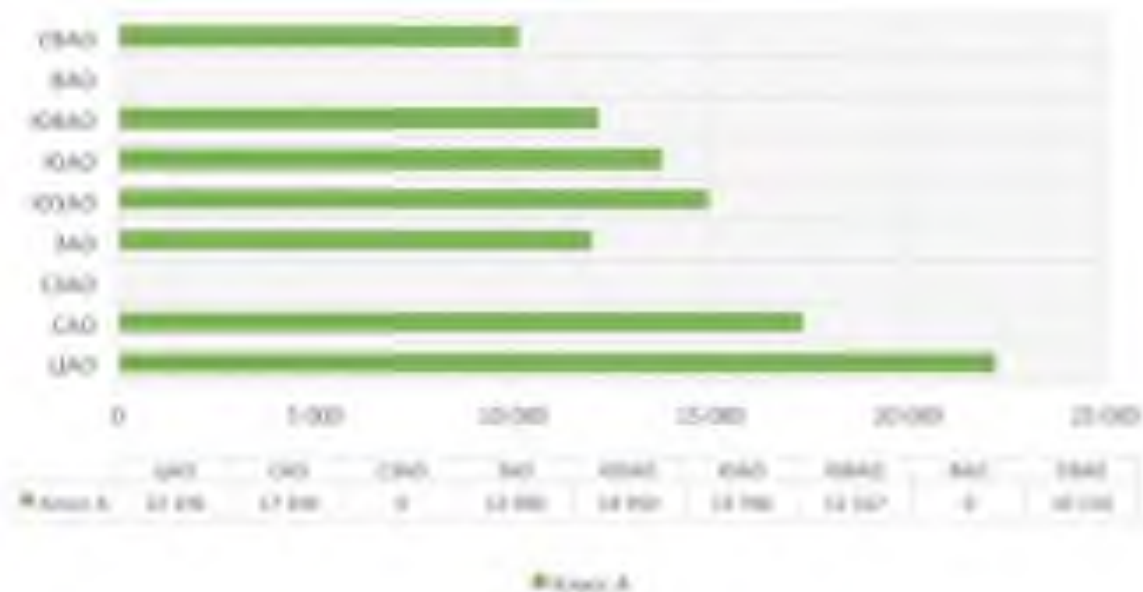


Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

### Аренда машиномест в БЦ

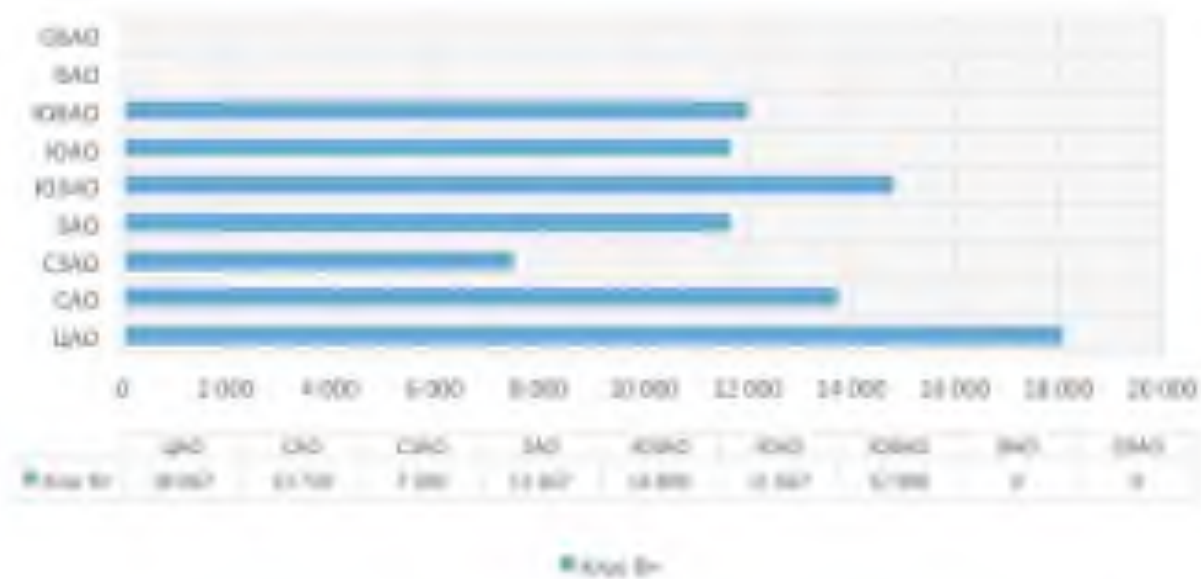
При выборе офиса паркинг является одним из ключевых факторов, среди таких, как местоположение, класс и цена. Поэтому, обеспеченность бизнес-центра парковочными местами может стать выигрышной качественной бизнес-центра с хорошим местоположением и другими преимуществами, но без паркинга. Спросом пользуются как подземные, так и наземные паркинги, большинство паркингов при БЦ загружены. На графиках ниже будут проанализированы арендные ставки за машиноместа, предлагаемые как подземном паркинге, так и наземном, в бизнес-центрах различного класса.

**Табл. 25. Среднее значение стоимости аренды для объектов класса «А» в месяц за м/м, руб. (без НДС)**



Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

**Табл. 26. Среднее значение стоимости аренды для объектов класса «В+» в месяц за м/м, руб. (без НДС)**



Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

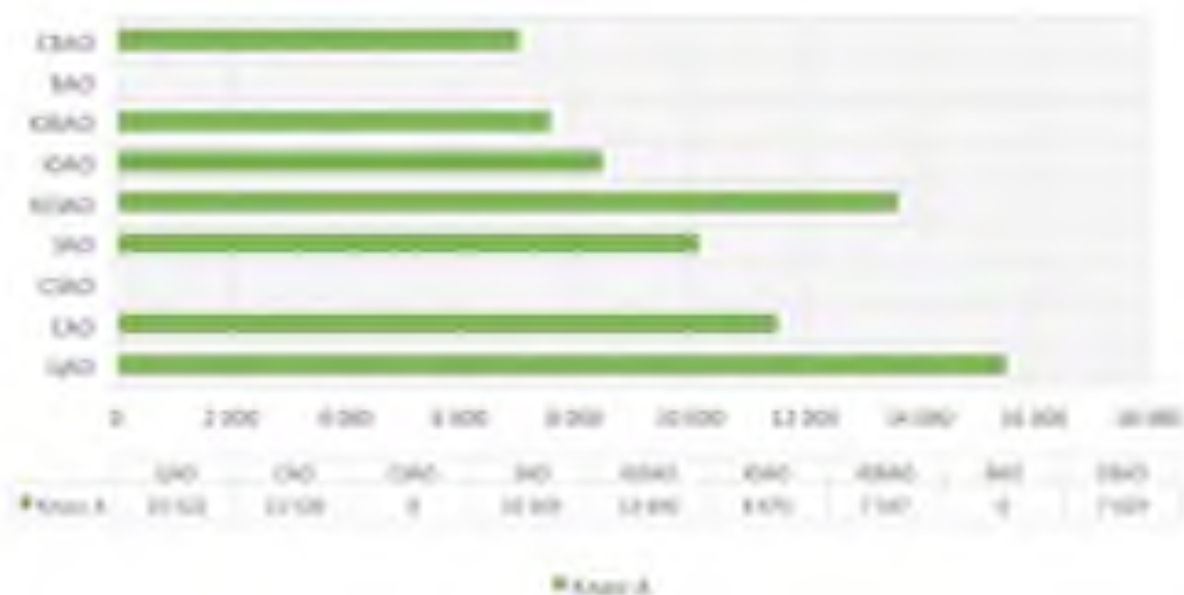
**Табл. 27. Среднее значение стоимости аренды для объектов класса «В» в месяц за м/м, руб. (без НДС)**



Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

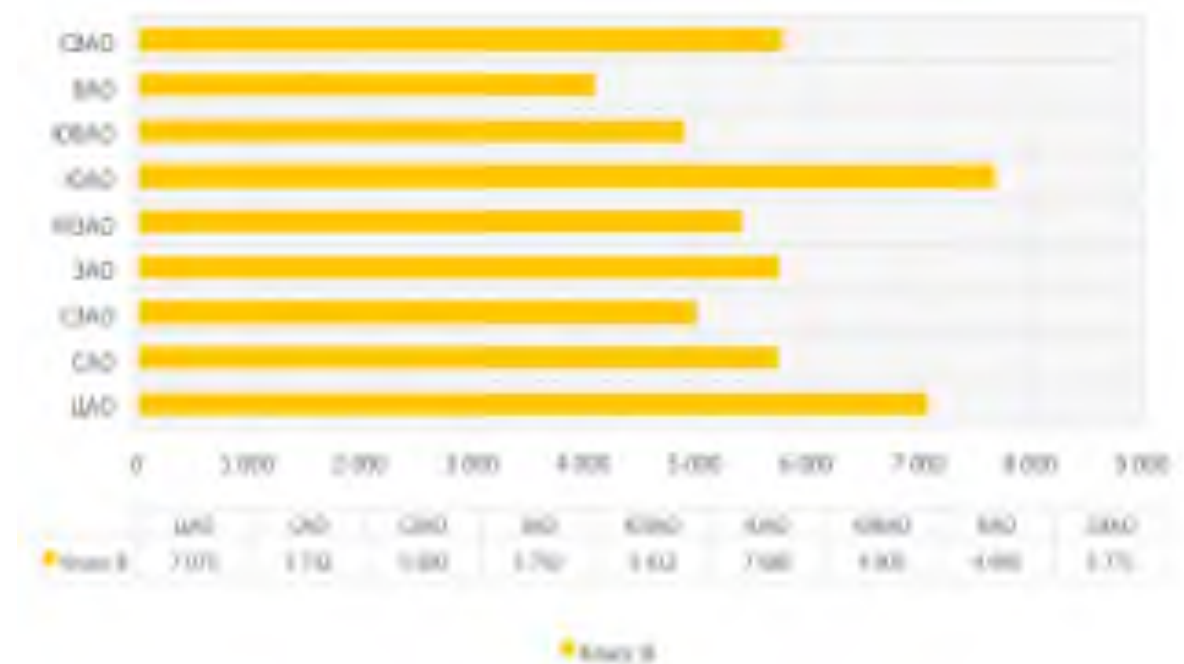
Наибольшее количество предложений в паркингах БЦ класса А и В+. Это обуславливается тем, что большинство таких бизнес-центров новые, и обеспечены подземными паркингами. Стоимость аренды убывает в зависимости от снижения класса, так дешевле всего стоит арендовать машиноместа в бизнес-центрах класса В. Во многих округах предложения по аренде вообще отсутствуют, в связи с заполняемостью паркингов. Самая привлекательная стоимость аренды за машиноместо прослеживается в СВАО и ЗАО. Среднее значение арендной ставки в СВАО среди бизнес-центров класса А – минимальное и составляет 10 150 рублей за м/м в месяц, класс В – 5 000 рублей за м/м в месяц. Самые высокие показатели аренды по всем классам БЦ отмечаются в ЦАО, САО и ЮЗАО.

**Табл. 28. Среднее значение стоимости аренды по округам для объектов класса «А» в месяц за м/м, руб. (без НДС)**



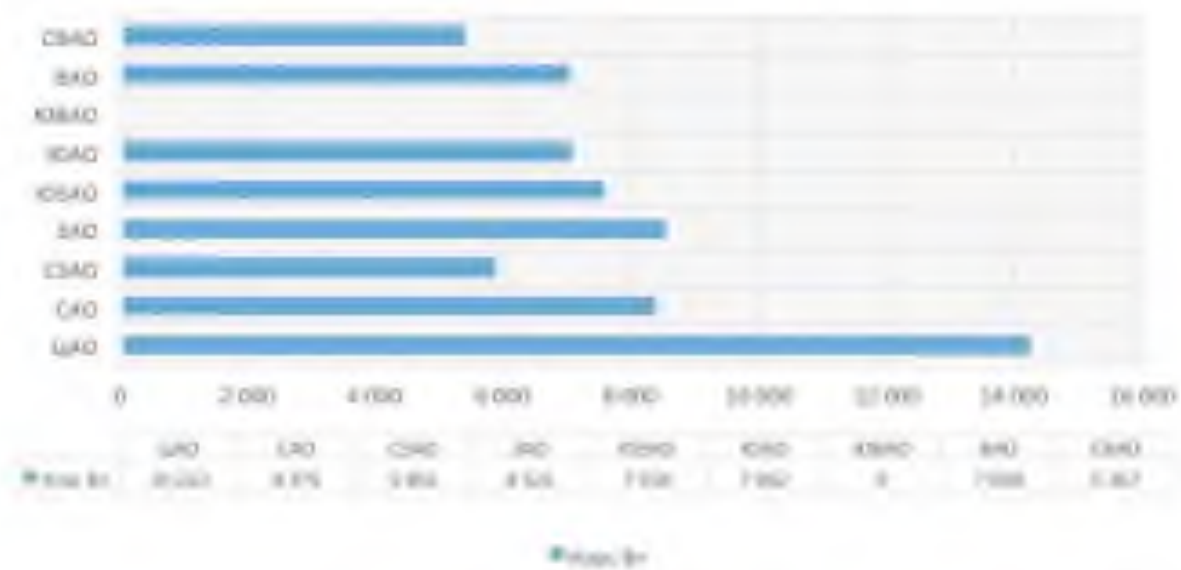
Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

**Табл. 29. Среднее значение стоимости аренды по округам для объектов класса «В» в месяц за м/м, руб. (без НДС)**



Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

**Табл. 30. Среднее значение стоимости аренды по округам для объектов класса «В+» в месяц за м/м, руб. (без НДС)**



Источник информации: <https://atlant-mos.com/>

**Обзор парковочного пространства. Январь 2018.<sup>6</sup>**



Источник информации: <http://docplayer.ru/72275740-Departament-gradostroitelnoy-politiki-goroda-moskvy-obzor-rynka-nedvizhimosti-goroda-moskvy-yanvar-2018.html>

<sup>6</sup> <http://docplayer.ru/72275740-Departament-gradostroitelnoy-politiki-goroda-moskvy-obzor-rynka-nedvizhimosti-goroda-moskvy-yanvar-2018.html>

## 5.7. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки

Обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Далее приводится обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов, которые использовались в процессе оценки.

### Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (корректировка на уторговывание)

Корректировка на уторговывание применялась согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, Таблица 175 стр. 284, как среднее значение доверительного интервала для объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства -10,7%.

**Рисунок 2. Значение корректировок на торг**

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,7%	9,9% - 11,4%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости», 2018

### Этаж расположения

Корректировка на этаж расположения для производственно-складских объектов применялась согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017, Таблица 97.

**Табл. 31. Этаж расположения**

Класс объектов	Подвал	Этаж		
		цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Производственно-складские объекты	подвал	1	0,97	0,83
	цоколь	1,11	1	0,99
	1 этаж	1,32	1,19	1
	2 этаж и выше	1,12	1,01	0,85

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости», 2017

## 5.8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки)

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- > быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- > быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- > быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- > быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

С точки зрения физической возможности, существуют следующие варианты функционального использования данных помещений:

- > административные (офисные) помещения;
- > помещения свободного назначения;
- > торговые;
- > производственно-складские.

Здания, в которых располагаются объекты Оценка представляют собой многоуровневые паркинги. Функциональное назначение помещений – нежилое, предполагаемое использование – машиноместа для стоянки автомобилей.

Поскольку задача настоящей оценки – предоставление Заказчику сведений о текущей рыночной стоимости оцениваемых объектов для дальнейшей реализации, а также учитывая параметры Объекта оценки: его локальное месторасположение и конструктивные особенности, проанализировав финансовую целесообразность и максимальную продуктивность возможных вариантов использования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений будет их использование в качестве машиномест для стоянки автомобилей.

**Таким образом, на основании выше сказанного, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта будет использование в качестве машиномест для стоянки автомобилей.**



## РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 6.1. Понятие рыночной стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО) и Международными стандартами оценки (МСО, International Valuation Standards), Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным стандартам.

Для целей настоящей оценки в данном Отчете использовалось следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе:

"... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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".

### 6.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке

**Под оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

**Профессиональное суждение оценщика** – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

**Отчет об оценке** – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При **определении цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

**Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

**Сравнительный подход** – Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

**Затратный подход** – Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 18).

**Объектом-аналогом объекта оценки** признается объект, объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

**Наиболее эффективное использование** объекта оценки представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», пункт 13).

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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 (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).



Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

### 6.3. Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- > заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- > сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- > применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- > согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- > составление Отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать иной выбор:

- > Сравнительный подход;
- > Доходный подход;
- > Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

### 6.4. Характеристика подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

Оценщик при проведении оценки **обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.**

**Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.**

**Сравнительный подход**, согласно п. 12, п. 13 ФСО № 1:

*«п. 12 Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.*

*п. 13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.*

*Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:*

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину. Применяя сравнительный подход к оценке недвижимости, оценщик должен руководствоваться п. 14 ФСО № 1.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- > проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- > определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- > выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- > формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- > анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- > рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- > определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- > состав передаваемых прав на объект;
- > условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- > условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- > период между датами сделок (предложений) и оценки;
- > характеристики месторасположения объекта;
- > физические характеристики объекта;
- > экономические характеристики использования объекта;
- > компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

**Доходный подход**, согласно п. 15, п. 16 ФСО № 1:

*«п. 15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.*

*п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.*

*Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:*

*а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;*

*б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;*

*в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;*

*г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.*

*При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.*

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 17 ФСО № 1».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- > определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- > исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- > определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- > преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- > методом прямой капитализации;
- > методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- > доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- > должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- > должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- > бухгалтерская амортизация;
- > подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- > метод мониторинга рыночных данных,
- > метод сравнения альтернативных инвестиций;
- > метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

**Затратный подход**, согласно п. 18, п. 19 ФСО № 1:

*п. 18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.*

*п. 19 Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.*

*Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.*

*Применяя затратный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 20 ФСО № 1».*

*«п. 15. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревание. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки*

материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

п. 23 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Применяя затратный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 23 ФСО № 1».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- > новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- > общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- > объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- > объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- > рыночная стоимость земельного участка;
- > затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- > прибыль предпринимателя;
- > износ и устаревания;
- > рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- > рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- > данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- > данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- > сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.



Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- > сравнения продаж;
- > разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- > устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- > неустранимый физический износ;
- > устранимое функциональное устаревание;
- > неустранимое функциональное устаревание;
- > внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

## 6.5. Описание процедуры согласования

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

## 6.6. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

В соответствии с п.24 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки» утвержденных приказом Минэкономразвития России N 297 от 20 мая 2015 г., «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.»

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

1. Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, которые являются только частью здания. При реализации затратного подхода «вычленение» стоимости единицы площади помещений из стоимости единого здания, определённой по типовым сметам, СНИПам и сборникам, с учётом всех дополнительных затрат, а также определение совокупного износа, приведёт к большой погрешности при вычислениях. Это не позволяет корректно реализовать методику затратного подхода. Учитывая выше сказанное, во избежание некорректного расчета и искажения конечного результата Оценщик отказывается от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости встроенных помещений.
2. Доходный подход основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения Объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Таким образом, подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение Объектом аренды для извлечения этих доходов. Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства (бизнеса), вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, то есть, определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение Объектом недвижимости в течение соответствующего периода.  
Применение доходного подхода в данном случае нецелесообразно, поскольку механизм реализации данного подхода должен удовлетворять требованиям, предъявляемым к отчетам об оценке действующего предприятия (бизнеса), или частичного интереса в таковом (пакет акций, доля, пай), что подтверждает отказ от Доходного подхода.

**С учетом этих фактов, в настоящем Отчете Оценщик счел возможным и обоснованным использовать подход к определению рыночной стоимости: метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.**

## 6.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

### Оценка стоимости машиноместа сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости Оценщиком проведен анализ цен предложения на продажу помещений, сходных по классу и состоянию с оцениваемым.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- > Передаваемые юридические права (право собственности).
- > Тип паркинга (многоуровневый).
- > Функциональное назначение (нежилое: машиноместо).
- > Площадь (объекты-аналоги с площадью до 20 кв. м.)
- > Местоположение (преимущественно в Юго-Восточном и Восточном округе (между ТТК и МКАД)).

**Рисунок 3. Расположение объектов-аналогов по отношению к Объекту оценки**






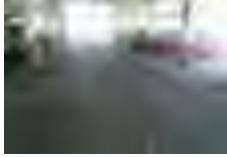


Источник: <https://yandex.ru/map>

Числовые значения на вышеприведенной карте соответствуют порядковому номеру объекта-аналога.

Алгоритм расчета, последовательность и обоснование введения корректировок приведены в таблице ниже.



Табл. 32 Расчет стоимости оцениваемого объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наименование	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Фото объекта						
Площадь, кв. м.	13,2	15	14	20	16	15
Дата предложения	28.03.2019г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник	Данные Заказчика, НЭИ	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1283657590">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1283657590</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1073542430">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1073542430</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202319817/">https://www.cian.ru/sale/commercial/202319817/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1586364261">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1586364261</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203185520/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203185520/</a>
Средство связи	-	тел. 8 915 100 03 33	тел. 8 926 396 94 18	тел. +7 929 531-12-91	тел. 8 926 182 96 55	тел. +7 999 913-95-27
<b>Рыночная стоимость м/м с НДС, руб.</b>	-	370 000	350 000	450 000	400 000	360 000
<b>Рыночная стоимость, кв.м с НДС, руб.</b>	-	24 667	25 000	22 500	25 000	24 000
<b>Скидка на уторговывание</b>	-	-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%
Обоснование введения корректировки	Корректировка на уторговывание применялась согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018, Таблица 175 стр. 284, как среднее значение доверительного интервала для объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства -10,7%.					
Скорректированная цена, руб. кв. м.	-	22 027	22 325	20 093	22 325	21 432
<b>Последовательность введения корректировок</b>						
Финансовые условия	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Корректировка финансовые условия</b>	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв. м.	-	22 027	22 325	20 093	22 325	21 432
Передаваемые права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Корректировка на передаваемые права</b>	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв. м.	-	22 027	22 325	20 093	22 325	21 432
<b>Дата предложения</b>	28.03.2019г.	Актуально на дату	Актуально на дату	Актуально на дату	Актуально на дату	Актуально на дату

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
		оценки	оценки	оценки	оценки	оценки
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв. м.		22 027	22 325	20 093	22 325	21 432
Обоснование корректировки	Корректировка на дату предложения не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.					
Ценовая зона	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД
Местоположение	г. Москва, ул. Окская, д. 7, к. 2	Москва, Волжский бульвар, 1к2	Москва, Окская улица, 7к2	Москва, ВАО, р-н Вешняки, Кетчерская ул., 5А	Москва, Сормовский проезд вл.7	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Мячковский бул., 7к3
<b>Корректировка на местоположение</b>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обоснование введения корректировки	Корректировка на местоположение не применялась, так как объект-оценки и объекты-аналоги располагаются в ЮВАО и ВАО, в районах сопоставимых по деловой активности.					
Скорректированная цена, руб. кв. м.	-	22 027	22 325	20 093	22 325	21 432
Инфраструктура местоположения	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
<b>Корректировка</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обоснование введения корректировки	Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.					
Скорректированная цена, руб. кв. м.		22 027	22 325	20 093	22 325	21 432
Площадь, кв. м	13,2	15,0	14,0	20,0	16,0	15,0
<b>Корректировка на площадь</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обоснование введения корректировки	Корректировка на площадь не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.					
Скорректированная цена, руб. кв. м.		22 027	22 325	20 093	22 325	21 432
Этаж расположения	1 этаж	5 этаж	5 этаж	4 этаж	3 этаж	3 этаж
<b>Корректировка на этаж</b>		12,00%	12,00%	12,00%	6,00%	6,00%
Обоснование введения корректировки	Корректировка на этаж применялась согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017, Таблица 95. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.					
Скорректированная цена, руб. кв. м.		24 671	25 004	22 504	23 665	22 718
Тип парковки	Многоуровневая	Многоуровневая	Многоуровневая	Многоуровневая	Многоуровневая	Многоуровневая
<b>Корректировка на тип парковки</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обоснование введения корректировки	Корректировка на тип парковки не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.					
Скорректированная цена, руб. кв. м.		24 671	25 004	22 504	23 665	22 718
Коммуникации	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Корректировка на коммуникации</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обоснование введения корректировки	Корректировка на коммуникации не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.					
Скорректированная цена, руб. кв. м.		24 671	25 004	22 504	23 665	22 718
Коэффициент вариации	-					3,8%
Количество корректировок		2	2	2	2	2
Удельный вес по количеству корректировок		0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.						23 712
<b>Рыночная стоимость, руб. за кв. м с учетом НДС</b>						23 712
<b>Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>						312 998

Источник информации: расчеты Оценщика

## Корректировки, не описанные в таблице

При расчете рыночной стоимости объекта-оценки были внесены следующие корректировки:

### Этаж расположения

Корректировка на этаж расположения для производственно-складских объектов применялась согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017, Таблица 97.

**Табл. 33. Этаж расположения**

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,90	0,76	0,89
	цоколь	1,11	1	0,84	0,99
	1 этаж	1,32	1,19	1	1,16
	2 этаж и выше	1,12	1,01	0,85	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости», 2017

Согласно проведенному анализу рынка машиномест было выявлено, что чем выше, расположено машиноместо в паркинге, тем оно дешевле. Таким образом, Оценщик, счел целесообразным применить линейную зависимость к этажам расположения машиномест, для этого была произведена разбивка этажей на группы.

**Табл. 34. Корректировка на этаж расположения**

Группа	Этаж	Значение корректировки	
1	1 этаж	0,00%	0,00%
2	2-3 этаж	6,00%	-5,00%
3	4-6 этаж	12,00%	-10,00%
4	выше 6 этажа	18,00%	-15,00%

Источник информации: Расчеты Оценщика

## Оценка точности результата

На этом этапе оценивается точность полученного результата с помощью коэффициента вариации, характеризуемого отношением среднего отклонения ( $S_x$ ) к среднему значению ( $X$ ) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке. Коэффициент вариации составил 3,8% при доверительной границе в 30%. Итоговая стоимость получена путем усреднения скорректированных цена объектов-аналогов.

**Табл. 35. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, Волжский бульв., д. 1, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	29	12,1	23 712	0%	23 712	23 712	286 915	287 000
1	30	12,7	23 712	0%	23 712	23 712	301 142	301 000
1	31	13,8	23 712	0%	23 712	23 712	327 226	327 000
1	37	13	23 712	0%	23 712	23 712	308 256	308 000
1	38	12,5	23 712	0%	23 712	23 712	296 400	296 000
1	40	13,8	23 712	0%	23 712	23 712	327 226	327 000
1	41	13,8	23 712	0%	23 712	23 712	327 226	327 000
1	42	13,8	23 712	0%	23 712	23 712	327 226	327 000
2	44	14	23 712	-5%	22 526	22 526	315 370	315 000
2	48	13,9	23 712	-5%	22 526	22 526	313 117	313 000
2	49	13,1	23 712	-5%	22 526	22 526	295 096	295 000
2	58	13,1	23 712	-5%	22 526	22 526	295 096	295 000
2	82	14	23 712	-5%	22 526	22 526	315 370	315 000
2	83	13,5	23 712	-5%	22 526	22 526	304 106	304 000
2	88	13,8	23 712	-5%	22 526	22 526	310 864	311 000
2	89	13	23 712	-5%	22 526	22 526	292 843	293 000
2	97	13,9	23 712	-5%	22 526	22 526	313 117	313 000
2	98	12,9	23 712	-5%	22 526	22 526	290 591	291 000
2	101	14,5	23 712	-5%	22 526	22 526	326 633	327 000
2	103	15,7	23 712	-5%	22 526	22 526	353 664	354 000
3	104	13,7	23 712	-5%	22 526	22 526	308 612	309 000
3	108	13,8	23 712	-5%	22 526	22 526	310 864	311 000
3	109	13,2	23 712	-5%	22 526	22 526	297 348	297 000
3	117	13,8	23 712	-5%	22 526	22 526	310 864	311 000
3	118	13,1	23 712	-5%	22 526	22 526	295 096	295 000
3	119	13,8	23 712	-5%	22 526	22 526	310 864	311 000
3	133	14,3	23 712	-5%	22 526	22 526	322 128	322 000
3	145	14,8	23 712	-5%	22 526	22 526	333 391	333 000
3	148	13,8	23 712	-5%	22 526	22 526	310 864	311 000
3	149	13	23 712	-5%	22 526	22 526	292 843	293 000
3	153	14,6	23 712	-5%	22 526	22 526	328 885	329 000
3	154	14,5	23 712	-5%	22 526	22 526	326 633	327 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
3	155	14,6	23 712	-5%	22 526	22 526	328 885	329 000
3	156	14,6	23 712	-5%	22 526	22 526	328 885	329 000
3	158	13,1	23 712	-5%	22 526	22 526	295 096	295 000
3	163	14,3	23 712	-5%	22 526	22 526	322 128	322 000
4	164	13,9	23 712	-10%	21 341	21 341	296 637	297 000
4	165	14,3	23 712	-10%	21 341	21 341	305 173	305 000
4	166	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
4	167	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
4	169	12,8	23 712	-10%	21 341	21 341	273 162	273 000
4	170	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
4	171	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
4	172	14,3	23 712	-10%	21 341	21 341	305 173	305 000
4	173	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
4	174	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
4	176	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
4	177	13,9	23 712	-10%	21 341	21 341	296 637	297 000
4	178	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
4	179	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
4	181	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
4	182	14,2	23 712	-10%	21 341	21 341	303 039	303 000
4	183	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
4	194	22,2	23 712	-10%	21 341	21 341	473 766	474 000
4	198	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
4	203	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
4	206	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
4	207	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
4	208	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
4	209	12,3	23 712	-10%	21 341	21 341	262 492	262 000
4	210	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
4	211	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
4	212	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
4	213	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
4	214	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
4	217	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
4	219	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
4	220	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
4	221	14,3	23 712	-10%	21 341	21 341	305 173	305 000
4	222	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
4	223	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	224	13,9	23 712	-10%	21 341	21 341	296 637	297 000
5	225	14,2	23 712	-10%	21 341	21 341	303 039	303 000
5	226	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
5	228	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
5	229	12,1	23 712	-10%	21 341	21 341	258 224	258 000
5	230	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
5	233	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	234	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	235	14,3	23 712	-10%	21 341	21 341	305 173	305 000
5	236	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	237	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	238	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
5	239	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
5	240	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
5	241	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	242	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
5	243	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	246	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	247	14,3	23 712	-10%	21 341	21 341	305 173	305 000
5	252	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	257	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	258	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	259	14,3	23 712	-10%	21 341	21 341	305 173	305 000
5	266	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
5	267	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	268	14,3	23 712	-10%	21 341	21 341	305 173	305 000
5	269	11,7	23 712	-10%	21 341	21 341	249 687	250 000
5	270	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	271	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000



Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	272	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	273	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
5	274	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	276	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
5	277	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	278	12	23 712	-10%	21 341	21 341	256 090	256 000
5	279	13,9	23 712	-10%	21 341	21 341	296 637	297 000
5	280	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
5	281	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
5	283	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
6	284	13,9	23 712	-10%	21 341	21 341	296 637	297 000
6	285	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
6	286	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
6	287	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
6	288	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
6	289	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
6	290	14,2	23 712	-10%	21 341	21 341	303 039	303 000
6	291	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
6	292	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
6	293	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
6	294	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
6	295	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
6	296	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
6	297	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
6	298	12,8	23 712	-10%	21 341	21 341	273 162	273 000
6	299	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
6	300	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000
6	301	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
6	302	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
6	303	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
6	304	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
6	305	13,5	23 712	-10%	21 341	21 341	288 101	288 000
6	306	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
6	308	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
6	309	13,9	23 712	-10%	21 341	21 341	296 637	297 000
6	311	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
6	318	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
6	319	14,2	23 712	-10%	21 341	21 341	303 039	303 000
6	326	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
6	327	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
6	328	13,2	23 712	-10%	21 341	21 341	281 699	282 000
6	329	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
6	330	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
6	331	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
6	332	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
6	333	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
6	334	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
6	335	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
6	336	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
6	337	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
6	338	14,3	23 712	-10%	21 341	21 341	305 173	305 000
6	339	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
6	340	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
6	341	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
6	342	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
6	343	14,2	23 712	-10%	21 341	21 341	303 039	303 000
7	344	13,8	23 712	-15%	20 155	20 155	278 142	278 000
7	345	14,3	23 712	-15%	20 155	20 155	288 219	288 000
7	346	14,5	23 712	-15%	20 155	20 155	292 250	292 000
7	347	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000
7	348	13,8	23 712	-15%	20 155	20 155	278 142	278 000
7	349	12,9	23 712	-15%	20 155	20 155	260 002	260 000
7	350	13,7	23 712	-15%	20 155	20 155	276 126	276 000
7	351	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
7	352	14,5	23 712	-15%	20 155	20 155	292 250	292 000
7	353	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000
7	354	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
7	355	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
7	356	14,5	23 712	-15%	20 155	20 155	292 250	292 000
7	357	13,6	23 712	-15%	20 155	20 155	274 111	274 000
7	358	12,8	23 712	-15%	20 155	20 155	257 987	258 000
7	359	13,7	23 712	-15%	20 155	20 155	276 126	276 000
7	360	14,5	23 712	-15%	20 155	20 155	292 250	292 000
7	361	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000
7	362	14	23 712	-15%	20 155	20 155	282 173	282 000
7	363	13,7	23 712	-15%	20 155	20 155	276 126	276 000
7	364	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
7	365	13,3	23 712	-15%	20 155	20 155	268 064	268 000
7	366	13,5	23 712	-15%	20 155	20 155	272 095	272 000
7	367	14,3	23 712	-15%	20 155	20 155	288 219	288 000
7	368	14,2	23 712	-15%	20 155	20 155	286 204	286 000
7	369	14,3	23 712	-15%	20 155	20 155	288 219	288 000
7	370	14,1	23 712	-15%	20 155	20 155	284 188	284 000
7	371	13,5	23 712	-15%	20 155	20 155	272 095	272 000
7	372	13,4	23 712	-15%	20 155	20 155	270 080	270 000
7	373	14,3	23 712	-15%	20 155	20 155	288 219	288 000
7	376	14,3	23 712	-15%	20 155	20 155	288 219	288 000
7	377	13,4	23 712	-15%	20 155	20 155	270 080	270 000
7	378	13,3	23 712	-15%	20 155	20 155	268 064	268 000
7	379	14,2	23 712	-15%	20 155	20 155	286 204	286 000
7	380	14,2	23 712	-15%	20 155	20 155	286 204	286 000
7	381	14	23 712	-15%	20 155	20 155	282 173	282 000
7	382	14,1	23 712	-15%	20 155	20 155	284 188	284 000
7	383	13,3	23 712	-15%	20 155	20 155	268 064	268 000
7	386	13,7	23 712	-15%	20 155	20 155	276 126	276 000
7	387	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000
7	388	13,6	23 712	-15%	20 155	20 155	274 111	274 000
7	389	13,4	23 712	-15%	20 155	20 155	270 080	270 000
7	390	13,5	23 712	-15%	20 155	20 155	272 095	272 000
7	391	14,5	23 712	-15%	20 155	20 155	292 250	292 000
7	392	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
7	393	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
7	394	14,5	23 712	-15%	20 155	20 155	292 250	292 000
7	395	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
7	396	14,5	23 712	-15%	20 155	20 155	292 250	292 000
7	397	14	23 712	-15%	20 155	20 155	282 173	282 000
7	398	12,9	23 712	-15%	20 155	20 155	260 002	260 000
7	399	13,8	23 712	-15%	20 155	20 155	278 142	278 000
7	400	14,7	23 712	-15%	20 155	20 155	296 281	296 000
7	401	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
7	402	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
7	403	13,9	23 712	-15%	20 155	20 155	280 157	280 000
8	404	13,5	23 712	-15%	20 155	20 155	272 095	272 000
8	405	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000
8	406	14,2	23 712	-15%	20 155	20 155	286 204	286 000
8	407	14,3	23 712	-15%	20 155	20 155	288 219	288 000
8	408	13,8	23 712	-15%	20 155	20 155	278 142	278 000
8	409	12,9	23 712	-15%	20 155	20 155	260 002	260 000
8	410	13,7	23 712	-15%	20 155	20 155	276 126	276 000
8	411	14,3	23 712	-15%	20 155	20 155	288 219	288 000
8	412	14,2	23 712	-15%	20 155	20 155	286 204	286 000
8	413	14,5	23 712	-15%	20 155	20 155	292 250	292 000
8	414	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
8	415	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000
8	416	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000
8	417	14,3	23 712	-15%	20 155	20 155	288 219	288 000
8	418	12	23 712	-15%	20 155	20 155	241 862	242 000
8	419	13,9	23 712	-15%	20 155	20 155	280 157	280 000
8	420	14,1	23 712	-15%	20 155	20 155	284 188	284 000
8	421	14,2	23 712	-15%	20 155	20 155	286 204	286 000
8	422	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000
8	423	13,8	23 712	-15%	20 155	20 155	278 142	278 000
8	424	14,7	23 712	-15%	20 155	20 155	296 281	296 000
8	425	13,5	23 712	-15%	20 155	20 155	272 095	272 000
8	426	13,6	23 712	-15%	20 155	20 155	274 111	274 000
8	427	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
8	428	14,2	23 712	-15%	20 155	20 155	286 204	286 000
8	429	14,5	23 712	-15%	20 155	20 155	292 250	292 000
8	430	14,1	23 712	-15%	20 155	20 155	284 188	284 000
8	431	13,5	23 712	-15%	20 155	20 155	272 095	272 000
8	432	13,4	23 712	-15%	20 155	20 155	270 080	270 000
8	433	14,2	23 712	-15%	20 155	20 155	286 204	286 000
8	434	22	23 712	-15%	20 155	20 155	443 414	443 000
8	435	18,3	23 712	-15%	20 155	20 155	368 840	369 000
8	436	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000
8	437	14,2	23 712	-15%	20 155	20 155	286 204	286 000
8	438	14,1	23 712	-15%	20 155	20 155	284 188	284 000
8	439	14,3	23 712	-15%	20 155	20 155	288 219	288 000
8	440	14	23 712	-15%	20 155	20 155	282 173	282 000
8	441	14,4	23 712	-15%	20 155	20 155	290 235	290 000
8	442	14	23 712	-15%	20 155	20 155	282 173	282 000
8	443	13,6	23 712	-15%	20 155	20 155	274 111	274 000
8	444	13,4	23 712	-15%	20 155	20 155	270 080	270 000
8	445	14,1	23 712	-15%	20 155	20 155	284 188	284 000
8	447	14,8	23 712	-15%	20 155	20 155	298 297	298 000
8	448	13,8	23 712	-15%	20 155	20 155	278 142	278 000
8	449	13,4	23 712	-15%	20 155	20 155	270 080	270 000
8	450	13,8	23 712	-15%	20 155	20 155	278 142	278 000
8	451	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
8	452	14,8	23 712	-15%	20 155	20 155	298 297	298 000
8	453	14,8	23 712	-15%	20 155	20 155	298 297	298 000
8	454	14,7	23 712	-15%	20 155	20 155	296 281	296 000
8	455	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
8	456	14,6	23 712	-15%	20 155	20 155	294 266	294 000
8	457	13,8	23 712	-15%	20 155	20 155	278 142	278 000
8	458	13,5	23 712	-15%	20 155	20 155	272 095	272 000
8	459	13,7	23 712	-15%	20 155	20 155	276 126	276 000
8	460	14,7	23 712	-15%	20 155	20 155	296 281	296 000
8	461	14,9	23 712	-15%	20 155	20 155	300 312	300 000
8	462	15,1	23 712	-15%	20 155	20 155	304 344	304 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
8	463	13,8	23 712	-15%	20 155	20 155	278 142	278 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 36. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	м/м 1.31	15,5	23 712	0%	23 712	23 712	367 536	368 000
1	м/м 1.19	11,5	23 712	0%	23 712	23 712	272 688	273 000
1	м/м 1.51	10	23 712	0%	23 712	23 712	237 120	237 000
2	м/м 2.23	13,4	23 712	-5%	22 526	22 526	301 854	302 000
2	м/м 237 (2.37)	13,5	23 712	-5%	22 526	22 526	304 106	304 000
2	м/м 2.69	13,5	23 712	-5%	22 526	22 526	304 106	304 000
2	м/м 238 (2.38)	13,6	23 712	-5%	22 526	22 526	306 359	306 000
2	м/м 2.1	13,6	23 712	-5%	22 526	22 526	306 359	306 000
3	м/м 3.23	13,6	23 712	-5%	22 526	22 526	306 359	306 000
3	м/м 3.24	12	23 712	-5%	22 526	22 526	270 317	270 000
3	м/м 3.54	10,2	23 712	-5%	22 526	22 526	229 769	230 000
4	м/м 4.54	10,3	23 712	-10%	21 341	21 341	219 810	220 000
4	м/м 4.74	13,2	23 712	-10%	21 341	21 341	281 699	282 000
4	м/м 4.24	11,9	23 712	-10%	21 341	21 341	253 956	254 000
4	м/м 4.49	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
4	м/м 4.32	12,8	23 712	-10%	21 341	21 341	273 162	273 000
4	м/м 458 (4.58)	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
5	м/м 5.1	14	23 712	-10%	21 341	21 341	298 771	299 000
5	м/м 5.59	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	м/м 5.61	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	м/м 5.2	12,9	23 712	-10%	21 341	21 341	275 296	275 000
5	м/м 5.7	13,9	23 712	-10%	21 341	21 341	296 637	297 000
5	м/м 5.73	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	м/м 5.68	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	м/м 5.67	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
5	м/м 5.64	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	м/м 5.23	13,5	23 712	-10%	21 341	21 341	288 101	288 000
5	м/м 5.74	13,2	23 712	-10%	21 341	21 341	281 699	282 000
5	м/м 5.28	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	м/м 5.69	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
5	м/м 5.62	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
5	м/м 5.57	12,8	23 712	-10%	21 341	21 341	273 162	273 000
5	м/м 5.33	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
5	м/м 5.66	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
5	м/м 5.55	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
5	м/м 5.54	10,4	23 712	-10%	21 341	21 341	221 944	222 000
5	м/м 5.21	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
5	м/м 5.22	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
5	м/м 5.20	13,9	23 712	-10%	21 341	21 341	296 637	297 000
5	м/м 5.24	12	23 712	-10%	21 341	21 341	256 090	256 000
5	м/м 5.48	13,5	23 712	-10%	21 341	21 341	288 101	288 000
5	м/м 5.56	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	м/м 5.60	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	м/м 5.15	13,9	23 712	-10%	21 341	21 341	296 637	297 000
5	м/м 5.9	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
5	5.65	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	м/м 5.75	13,5	23 712	-10%	21 341	21 341	288 101	288 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 37. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	380	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	381	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	382	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	383	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	385	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	386	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	387	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000



Этаж расположения	№ м/м на позтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	388	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	390	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	391	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	392	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	393	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	394	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	395	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	396	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	397	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
5	398	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	399	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	400	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	401	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	402	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	403	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	404	14,7	23 712	-10%	21 341	21 341	313 710	314 000
5	405	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	406	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	408	16,4	23 712	-10%	21 341	21 341	349 989	350 000
5	409	15,3	23 712	-10%	21 341	21 341	326 514	327 000
5	413	15,3	23 712	-10%	21 341	21 341	326 514	327 000
5	417	15,8	23 712	-10%	21 341	21 341	337 185	337 000
5	424	15,1	23 712	-10%	21 341	21 341	322 246	322 000
5	425	15,2	23 712	-10%	21 341	21 341	324 380	324 000
5	426	15,2	23 712	-10%	21 341	21 341	324 380	324 000
5	427	15,2	23 712	-10%	21 341	21 341	324 380	324 000
5	428	16,4	23 712	-10%	21 341	21 341	349 989	350 000
5	429	15,3	23 712	-10%	21 341	21 341	326 514	327 000
5	431	15,3	23 712	-10%	21 341	21 341	326 514	327 000
5	436	14,2	23 712	-10%	21 341	21 341	303 039	303 000
5	437	14	23 712	-10%	21 341	21 341	298 771	299 000
5	438	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	439	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	440	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000

Этаж расположения	№ м/м на позэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	441	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	444	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	445	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	446	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	447	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	448	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	449	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	450	14	23 712	-10%	21 341	21 341	298 771	299 000
5	451	14	23 712	-10%	21 341	21 341	298 771	299 000
5	453	14,9	23 712	-10%	21 341	21 341	317 978	318 000
5	454	15	23 712	-10%	21 341	21 341	320 112	320 000
5	455	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
5	456	14,9	23 712	-10%	21 341	21 341	317 978	318 000
5	457	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
5	458	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
5	459	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
5	460	14,8	23 712	-10%	21 341	21 341	315 844	316 000
5	461	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	462	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	463	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	464	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	465	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	466	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	467	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	468	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	469	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	470	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	471	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	472	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	473	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	474	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	475	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	476	14,6	23 712	-10%	21 341	21 341	311 576	312 000
5	477	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000

Этаж расположения	№ м/м на позэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	478	14,5	23 712	-10%	21 341	21 341	309 442	309 000
5	479	14,4	23 712	-10%	21 341	21 341	307 308	307 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 38. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на позэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	2	19,5	23 712	0%	23 712	23 712	462 384	462 000
1	16	11,1	23 712	0%	23 712	23 712	263 203	263 000
1	18	20	23 712	0%	23 712	23 712	474 240	474 000
1	19	20	23 712	0%	23 712	23 712	474 240	474 000
1	35	14,8	23 712	0%	23 712	23 712	350 938	351 000
1	36	14,6	23 712	0%	23 712	23 712	346 195	346 000
2	61	13,6	23 712	-5%	22 526	22 526	306 359	306 000
2	80	13,2	23 712	-5%	22 526	22 526	297 348	297 000
2	81	11,2	23 712	-5%	22 526	22 526	252 296	252 000
3	143	13,3	23 712	-5%	22 526	22 526	299 601	300 000
3	186	10,9	23 712	-5%	22 526	22 526	245 538	246 000
4	187	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
4	206	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
4	207	11,6	23 712	-10%	21 341	21 341	247 553	248 000
4	238	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	250	13,5	23 712	-10%	21 341	21 341	288 101	288 000
5	251	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	252	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	254	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
5	258	13,2	23 712	-10%	21 341	21 341	281 699	282 000
5	269	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	270	11,6	23 712	-10%	21 341	21 341	247 553	248 000
5	274	13,2	23 712	-10%	21 341	21 341	281 699	282 000
5	289	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	294	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
5	295	12,9	23 712	-10%	21 341	21 341	275 296	275 000

Этаж расположения	№ м/м на позтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	296	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	301	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	308	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	309	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	310	13,2	23 712	-10%	21 341	21 341	281 699	282 000
5	311	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	312	9,6	23 712	-10%	21 341	21 341	204 872	205 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 39. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на позтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	15	20,2	23 712	0%	23 712	23 712	478 982	479 000
1	16	20,2	23 712	0%	23 712	23 712	478 982	479 000
1	18	20	23 712	0%	23 712	23 712	474 240	474 000
1	28	13,4	23 712	0%	23 712	23 712	317 741	318 000
1	29	20,1	23 712	0%	23 712	23 712	476 611	477 000
1	34	20,1	23 712	0%	23 712	23 712	476 611	477 000
1	36	19,7	23 712	0%	23 712	23 712	467 126	467 000
1	38	20,4	23 712	0%	23 712	23 712	483 725	484 000
1	61	13,6	23 712	0%	23 712	23 712	322 483	322 000
2	93	15,2	23 712	-5%	22 526	22 526	342 401	342 000
2	127	12,9	23 712	-5%	22 526	22 526	290 591	291 000
2	128	13,9	23 712	-5%	22 526	22 526	313 117	313 000
3	228	13,7	23 712	-5%	22 526	22 526	308 612	309 000
3	229	13	23 712	-5%	22 526	22 526	292 843	293 000
3	231	13,6	23 712	-5%	22 526	22 526	306 359	306 000
3	250	13,7	23 712	-5%	22 526	22 526	308 612	309 000
3	251	13	23 712	-5%	22 526	22 526	292 843	293 000
4	292	21,9	23 712	-10%	21 341	21 341	467 364	467 000
4	298	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
4	316	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
4	317	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000

Этаж расположения	№ м/м на позэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
4	324	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
4	325	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
4	342	12,9	23 712	-10%	21 341	21 341	275 296	275 000
4	343	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
4	344	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
4	374	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	377	21,6	23 712	-10%	21 341	21 341	460 961	461 000
5	391	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	392	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	410	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	411	13,5	23 712	-10%	21 341	21 341	288 101	288 000
5	416	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	418	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
5	419	12,8	23 712	-10%	21 341	21 341	273 162	273 000
5	426	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	437	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	438	13,2	23 712	-10%	21 341	21 341	281 699	282 000
5	439	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	442	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	443	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	444	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	446	13,8	23 712	-10%	21 341	21 341	294 503	295 000
5	445	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	447	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	448	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	449	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	450	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	451	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	452	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	454	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	455	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	456	14,1	23 712	-10%	21 341	21 341	300 905	301 000
5	457	14	23 712	-10%	21 341	21 341	298 771	299 000
5	458	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000

Этаж расположения	№ м/м на позэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	459	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	460	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	461	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	462	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	463	13,2	23 712	-10%	21 341	21 341	281 699	282 000
5	464	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	465	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	466	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	467	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
5	468	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 40. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Саратовская, д. 26**

Этаж расположения	№ м/м на позэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	13	13,4	23 712	0%	23 712	23 712	317 741	318 000
1	27	11	23 712	0%	21 341	21 341	234 749	235 000
4	114	10,6	23 712	-10%	21 341	21 341	226 212	226 000
5	117	10,7	23 712	-10%	21 341	21 341	228 347	228 000
5	118	9,9	23 712	-10%	21 341	21 341	211 274	211 000
5	119	10,8	23 712	-10%	21 341	21 341	230 481	230 000
5	122	10,4	23 712	-10%	21 341	21 341	221 944	222 000
5	123	10,3	23 712	-10%	21 341	21 341	219 810	220 000
5	125	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
5	132	10,1	23 712	-10%	21 341	21 341	215 542	216 000
5	134	10,7	23 712	-10%	21 341	21 341	228 347	228 000
5	148	10,5	23 712	-10%	23 712	23 712	248 976	249 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 41. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, Саратовская ул., д.33, корп.1**

Этаж расположения	№ м/м на позэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	45	19,8	23 712	0%	23 712	23 712	469 498	469 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 42. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на позэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	41	13,2	23 712	0%	23 712	23 712	312 998	313 000
2	160	13,2	23 712	-5%	22 526	22 526	297 348	297 000
2	264	13,5	23 712	-5%	22 526	22 526	304 106	304 000
2	277	13,1	23 712	-5%	22 526	22 526	295 096	295 000
3	395	12,9	23 712	-5%	22 526	22 526	290 591	291 000
4	476	15,3	23 712	-10%	21 341	21 341	326 514	327 000
4	501	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
4	526	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
4	534	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
4	555	13,2	23 712	-10%	21 341	21 341	281 699	282 000
4	558	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
4	559	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
4	563	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
4	570	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
4	580	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
4	584	13,9	23 712	-10%	21 341	21 341	296 637	297 000
4	596	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
4	598	12,6	23 712	-10%	21 341	21 341	268 894	269 000
4	602	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
4	608	13,5	23 712	-10%	21 341	21 341	288 101	288 000
4	615	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
4	616	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
4	624	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
4	627	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000



Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
4	632	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
4	635	15,5	23 712	-10%	21 341	21 341	330 782	331 000
5	645	12,6	23 712	-10%	21 341	21 341	268 894	269 000
5	646	12,5	23 712	-10%	21 341	21 341	266 760	267 000
5	649	13,7	23 712	-10%	21 341	21 341	292 369	292 000
5	653	12,9	23 712	-10%	21 341	21 341	275 296	275 000
5	662	12,4	23 712	-10%	21 341	21 341	264 626	265 000
5	664	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	665	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
5	669	12,6	23 712	-10%	21 341	21 341	268 894	269 000
5	677	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
5	679	15,4	23 712	-10%	21 341	21 341	328 648	329 000
5	681	13,4	23 712	-10%	21 341	21 341	285 967	286 000
5	686	13,6	23 712	-10%	21 341	21 341	290 235	290 000
5	687	13,5	23 712	-10%	21 341	21 341	288 101	288 000
5	708	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
5	709	12,8	23 712	-10%	21 341	21 341	273 162	273 000
5	715	12,4	23 712	-10%	21 341	21 341	264 626	265 000
5	722	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	723	12,6	23 712	-10%	21 341	21 341	268 894	269 000
5	724	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	736	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	744	13,3	23 712	-10%	21 341	21 341	283 833	284 000
5	745	13,2	23 712	-10%	21 341	21 341	281 699	282 000
5	749	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
5	751	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	758	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
5	760	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
5	761	12,8	23 712	-10%	21 341	21 341	273 162	273 000
5	765	12,9	23 712	-10%	21 341	21 341	275 296	275 000
5	768	12,5	23 712	-10%	21 341	21 341	266 760	267 000
5	769	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
5	774	12,6	23 712	-10%	21 341	21 341	268 894	269 000
5	775	12,5	23 712	-10%	21 341	21 341	266 760	267 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м. с учетом НДС	Кор-ка на этаж расположения	Скорректированная стоимость за 1 кв. м	Рыночная стоимость, с НДС		
						за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	785	12,9	23 712	-10%	21 341	21 341	275 296	275 000
5	788	13,1	23 712	-10%	21 341	21 341	279 564	280 000
5	789	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
5	790	13	23 712	-10%	21 341	21 341	277 430	277 000
5	792	12,7	23 712	-10%	21 341	21 341	271 028	271 000
5	793	12,8	23 712	-10%	21 341	21 341	273 162	273 000

*Источник информации: расчеты Оценщик*

## РАЗДЕЛ 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной из иных источников, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, на дату оценки, округленно, составляет:

**Табл. 51. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, Волжский бульв., д. 1, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	29	12,1	23 712	287 000
1	30	12,7	23 712	301 000
1	31	13,8	23 712	327 000
1	37	13	23 712	308 000
1	38	12,5	23 712	296 000
1	40	13,8	23 712	327 000
1	41	13,8	23 712	327 000
1	42	13,8	23 712	327 000
2	44	14	22 526	315 000
2	48	13,9	22 526	313 000
2	49	13,1	22 526	295 000
2	58	13,1	22 526	295 000
2	82	14	22 526	315 000
2	83	13,5	22 526	304 000
2	88	13,8	22 526	311 000
2	89	13	22 526	293 000
2	97	13,9	22 526	313 000
2	98	12,9	22 526	291 000
2	101	14,5	22 526	327 000
2	103	15,7	22 526	354 000
3	104	13,7	22 526	309 000
3	108	13,8	22 526	311 000
3	109	13,2	22 526	297 000
3	117	13,8	22 526	311 000
3	118	13,1	22 526	295 000
3	119	13,8	22 526	311 000
3	133	14,3	22 526	322 000
3	145	14,8	22 526	333 000
3	148	13,8	22 526	311 000
3	149	13	22 526	293 000
3	153	14,6	22 526	329 000
3	154	14,5	22 526	327 000
3	155	14,6	22 526	329 000
3	156	14,6	22 526	329 000
3	158	13,1	22 526	295 000
3	163	14,3	22 526	322 000
4	164	13,9	21 341	297 000
4	165	14,3	21 341	305 000
4	166	14,5	21 341	309 000
4	167	14,4	21 341	307 000
4	169	12,8	21 341	273 000
4	170	13,6	21 341	290 000
4	171	14,5	21 341	309 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
4	172	14,3	21 341	305 000
4	173	14,6	21 341	312 000
4	174	14,6	21 341	312 000
4	176	14,5	21 341	309 000
4	177	13,9	21 341	297 000
4	178	13,1	21 341	280 000
4	179	13,8	21 341	295 000
4	181	14,6	21 341	312 000
4	182	14,2	21 341	303 000
4	183	14,1	21 341	301 000
4	194	22,2	21 341	474 000
4	198	13,3	21 341	284 000
4	203	13,6	21 341	290 000
4	206	14,1	21 341	301 000
4	207	14,4	21 341	307 000
4	208	14,4	21 341	307 000
4	209	12,3	21 341	262 000
4	210	14,1	21 341	301 000
4	211	14,8	21 341	316 000
4	212	14,1	21 341	301 000
4	213	14,4	21 341	307 000
4	214	14,6	21 341	312 000
4	217	13,7	21 341	292 000
4	219	13,7	21 341	292 000
4	220	14,8	21 341	316 000
4	221	14,3	21 341	305 000
4	222	14,8	21 341	316 000
4	223	14,1	21 341	301 000
5	224	13,9	21 341	297 000
5	225	14,2	21 341	303 000
5	226	14,4	21 341	307 000
5	228	14,4	21 341	307 000
5	229	12,1	21 341	258 000
5	230	13,8	21 341	295 000
5	233	14,6	21 341	312 000
5	234	14,7	21 341	314 000
5	235	14,3	21 341	305 000
5	236	14,6	21 341	312 000
5	237	13,7	21 341	292 000
5	238	12,7	21 341	271 000
5	239	13,8	21 341	295 000
5	240	14,4	21 341	307 000
5	241	14,5	21 341	309 000
5	242	14,4	21 341	307 000
5	243	13,7	21 341	292 000
5	246	13,4	21 341	286 000
5	247	14,3	21 341	305 000
5	252	13,4	21 341	286 000
5	257	13,4	21 341	286 000
5	258	13,4	21 341	286 000
5	259	14,3	21 341	305 000
5	266	13,8	21 341	295 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	267	14,6	21 341	312 000
5	268	14,3	21 341	305 000
5	269	11,7	21 341	250 000
5	270	14,1	21 341	301 000
5	271	14,4	21 341	307 000
5	272	14,6	21 341	312 000
5	273	14,4	21 341	307 000
5	274	14,6	21 341	312 000
5	276	14,4	21 341	307 000
5	277	14,5	21 341	309 000
5	278	12	21 341	256 000
5	279	13,9	21 341	297 000
5	280	14,4	21 341	307 000
5	281	14,4	21 341	307 000
5	283	14,4	21 341	307 000
6	284	13,9	21 341	297 000
6	285	14,4	21 341	307 000
6	286	14,7	21 341	314 000
6	287	14,6	21 341	312 000
6	288	13,8	21 341	295 000
6	289	12,7	21 341	271 000
6	290	14,2	21 341	303 000
6	291	14,4	21 341	307 000
6	292	14,5	21 341	309 000
6	293	14,6	21 341	312 000
6	294	14,4	21 341	307 000
6	295	14,4	21 341	307 000
6	296	14,6	21 341	312 000
6	297	13,8	21 341	295 000
6	298	12,8	21 341	273 000
6	299	13,8	21 341	295 000
6	300	14,4	21 341	307 000
6	301	14,6	21 341	312 000
6	302	14,6	21 341	312 000
6	303	14,6	21 341	312 000
6	304	14,7	21 341	314 000
6	305	13,5	21 341	288 000
6	306	13,3	21 341	284 000
6	308	14,1	21 341	301 000
6	309	13,9	21 341	297 000
6	311	13,1	21 341	280 000
6	318	13,3	21 341	284 000
6	319	14,2	21 341	303 000
6	326	13,8	21 341	295 000
6	327	14,8	21 341	316 000
6	328	13,2	21 341	282 000
6	329	14,5	21 341	309 000
6	330	13,3	21 341	284 000
6	331	14,8	21 341	316 000
6	332	14,6	21 341	312 000
6	333	14,6	21 341	312 000
6	334	14,7	21 341	314 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
6	335	14,8	21 341	316 000
6	336	14,5	21 341	309 000
6	337	13,3	21 341	284 000
6	338	14,3	21 341	305 000
6	339	13,4	21 341	286 000
6	340	14,6	21 341	312 000
6	341	14,7	21 341	314 000
6	342	14,8	21 341	316 000
6	343	14,2	21 341	303 000
7	344	13,8	20 155	278 000
7	345	14,3	20 155	288 000
7	346	14,5	20 155	292 000
7	347	14,4	20 155	290 000
7	348	13,8	20 155	278 000
7	349	12,9	20 155	260 000
7	350	13,7	20 155	276 000
7	351	14,6	20 155	294 000
7	352	14,5	20 155	292 000
7	353	14,4	20 155	290 000
7	354	14,6	20 155	294 000
7	355	14,6	20 155	294 000
7	356	14,5	20 155	292 000
7	357	13,6	20 155	274 000
7	358	12,8	20 155	258 000
7	359	13,7	20 155	276 000
7	360	14,5	20 155	292 000
7	361	14,4	20 155	290 000
7	362	14	20 155	282 000
7	363	13,7	20 155	276 000
7	364	14,6	20 155	294 000
7	365	13,3	20 155	268 000
7	366	13,5	20 155	272 000
7	367	14,3	20 155	288 000
7	368	14,2	20 155	286 000
7	369	14,3	20 155	288 000
7	370	14,1	20 155	284 000
7	371	13,5	20 155	272 000
7	372	13,4	20 155	270 000
7	373	14,3	20 155	288 000
7	376	14,3	20 155	288 000
7	377	13,4	20 155	270 000
7	378	13,3	20 155	268 000
7	379	14,2	20 155	286 000
7	380	14,2	20 155	286 000
7	381	14	20 155	282 000
7	382	14,1	20 155	284 000
7	383	13,3	20 155	268 000
7	386	13,7	20 155	276 000
7	387	14,4	20 155	290 000
7	388	13,6	20 155	274 000
7	389	13,4	20 155	270 000
7	390	13,5	20 155	272 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
7	391	14,5	20 155	292 000
7	392	14,6	20 155	294 000
7	393	14,6	20 155	294 000
7	394	14,5	20 155	292 000
7	395	14,6	20 155	294 000
7	396	14,5	20 155	292 000
7	397	14	20 155	282 000
7	398	12,9	20 155	260 000
7	399	13,8	20 155	278 000
7	400	14,7	20 155	296 000
7	401	14,6	20 155	294 000
7	402	14,6	20 155	294 000
7	403	13,9	20 155	280 000
8	404	13,5	20 155	272 000
8	405	14,4	20 155	290 000
8	406	14,2	20 155	286 000
8	407	14,3	20 155	288 000
8	408	13,8	20 155	278 000
8	409	12,9	20 155	260 000
8	410	13,7	20 155	276 000
8	411	14,3	20 155	288 000
8	412	14,2	20 155	286 000
8	413	14,5	20 155	292 000
8	414	14,6	20 155	294 000
8	415	14,4	20 155	290 000
8	416	14,4	20 155	290 000
8	417	14,3	20 155	288 000
8	418	12	20 155	242 000
8	419	13,9	20 155	280 000
8	420	14,1	20 155	284 000
8	421	14,2	20 155	286 000
8	422	14,4	20 155	290 000
8	423	13,8	20 155	278 000
8	424	14,7	20 155	296 000
8	425	13,5	20 155	272 000
8	426	13,6	20 155	274 000
8	427	14,4	20 155	290 000
8	428	14,2	20 155	286 000
8	429	14,5	20 155	292 000
8	430	14,1	20 155	284 000
8	431	13,5	20 155	272 000
8	432	13,4	20 155	270 000
8	433	14,2	20 155	286 000
8	434	22	20 155	443 000
8	435	18,3	20 155	369 000
8	436	14,4	20 155	290 000
8	437	14,2	20 155	286 000
8	438	14,1	20 155	284 000
8	439	14,3	20 155	288 000
8	440	14	20 155	282 000
8	441	14,4	20 155	290 000
8	442	14	20 155	282 000



Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
8	443	13,6	20 155	274 000
8	444	13,4	20 155	270 000
8	445	14,1	20 155	284 000
8	447	14,8	20 155	298 000
8	448	13,8	20 155	278 000
8	449	13,4	20 155	270 000
8	450	13,8	20 155	278 000
8	451	14,6	20 155	294 000
8	452	14,8	20 155	298 000
8	453	14,8	20 155	298 000
8	454	14,7	20 155	296 000
8	455	14,6	20 155	294 000
8	456	14,6	20 155	294 000
8	457	13,8	20 155	278 000
8	458	13,5	20 155	272 000
8	459	13,7	20 155	276 000
8	460	14,7	20 155	296 000
8	461	14,9	20 155	300 000
8	462	15,1	20 155	304 000
8	463	13,8	20 155	278 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 52. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	м/м 1.31	15,5	23 712	368 000
1	м/м 1.19	11,5	23 712	273 000
1	м/м 1.51	10	23 712	237 000
2	м/м 2.23	13,4	22 526	302 000
2	м/м 237 (2.37)	13,5	22 526	304 000
2	м/м 2.69	13,5	22 526	304 000
2	м/м 238 (2.38)	13,6	22 526	306 000
2	м/м 2.1	13,6	22 526	306 000
3	м/м 3.23	13,6	22 526	306 000
3	м/м 3.24	12	22 526	270 000
3	м/м 3.54	10,2	22 526	230 000
4	м/м 4.54	10,3	21 341	220 000
4	м/м 4.74	13,2	21 341	282 000
4	м/м 4.24	11,9	21 341	254 000
4	м/м 4.49	13,8	21 341	295 000
4	м/м 4.32	12,8	21 341	273 000
4	м/м 458 (4.58)	13,6	21 341	290 000
5	м/м 5.1	14	21 341	299 000
5	м/м 5.59	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.61	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.2	12,9	21 341	275 000
5	м/м 5.7	13,9	21 341	297 000
5	м/м 5.73	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.68	13	21 341	277 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	м/м 5.67	13,6	21 341	290 000
5	м/м 5.64	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.23	13,5	21 341	288 000
5	м/м 5.74	13,2	21 341	282 000
5	м/м 5.28	13	21 341	277 000
5	м/м 5.69	13,8	21 341	295 000
5	м/м 5.62	14,8	21 341	316 000
5	м/м 5.57	12,8	21 341	273 000
5	м/м 5.33	13,3	21 341	284 000
5	м/м 5.66	13,8	21 341	295 000
5	м/м 5.55	13,6	21 341	290 000
5	м/м 5.54	10,4	21 341	222 000
5	м/м 5.21	13,8	21 341	295 000
5	м/м 5.22	13,3	21 341	284 000
5	м/м 520	13,9	21 341	297 000
5	м/м 5.24	12	21 341	256 000
5	м/м 5.48	13,5	21 341	288 000
5	м/м 5.56	13,7	21 341	292 000
5	м/м 5.60	13	21 341	277 000
5	м/м 5.15	13,9	21 341	297 000
5	м/м 5.9	13,8	21 341	295 000
5	5.65	13	21 341	277 000
5	м/м 5.75	13,5	21 341	288 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 53. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 12, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	380	14,7	21 341	314 000
5	381	14,7	21 341	314 000
5	382	14,7	21 341	314 000
5	383	14,7	21 341	314 000
5	385	14,7	21 341	314 000
5	386	14,7	21 341	314 000
5	387	14,7	21 341	314 000
5	388	14,7	21 341	314 000
5	390	14,7	21 341	314 000
5	391	14,7	21 341	314 000
5	392	14,6	21 341	312 000
5	393	14,7	21 341	314 000
5	394	14,7	21 341	314 000
5	395	14,7	21 341	314 000
5	396	14,6	21 341	312 000
5	397	14,8	21 341	316 000
5	398	14,7	21 341	314 000
5	399	14,7	21 341	314 000
5	400	14,7	21 341	314 000
5	401	14,7	21 341	314 000
5	402	14,7	21 341	314 000
5	403	14,7	21 341	314 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	404	14,7	21 341	314 000
5	405	14,6	21 341	312 000
5	406	14,5	21 341	309 000
5	408	16,4	21 341	350 000
5	409	15,3	21 341	327 000
5	413	15,3	21 341	327 000
5	417	15,8	21 341	337 000
5	424	15,1	21 341	322 000
5	425	15,2	21 341	324 000
5	426	15,2	21 341	324 000
5	427	15,2	21 341	324 000
5	428	16,4	21 341	350 000
5	429	15,3	21 341	327 000
5	431	15,3	21 341	327 000
5	436	14,2	21 341	303 000
5	437	14	21 341	299 000
5	438	14,1	21 341	301 000
5	439	14,1	21 341	301 000
5	440	14,1	21 341	301 000
5	441	14,1	21 341	301 000
5	444	14,1	21 341	301 000
5	445	14,1	21 341	301 000
5	446	14,1	21 341	301 000
5	447	14,1	21 341	301 000
5	448	14,1	21 341	301 000
5	449	14,1	21 341	301 000
5	450	14	21 341	299 000
5	451	14	21 341	299 000
5	453	14,9	21 341	318 000
5	454	15	21 341	320 000
5	455	14,8	21 341	316 000
5	456	14,9	21 341	318 000
5	457	14,8	21 341	316 000
5	458	14,8	21 341	316 000
5	459	14,8	21 341	316 000
5	460	14,8	21 341	316 000
5	461	14,6	21 341	312 000
5	462	14,6	21 341	312 000
5	463	14,5	21 341	309 000
5	464	14,5	21 341	309 000
5	465	14,5	21 341	309 000
5	466	14,6	21 341	312 000
5	467	14,6	21 341	312 000
5	468	14,6	21 341	312 000
5	469	14,6	21 341	312 000
5	470	14,5	21 341	309 000
5	471	14,6	21 341	312 000
5	472	14,6	21 341	312 000
5	473	14,5	21 341	309 000
5	474	14,5	21 341	309 000
5	475	14,5	21 341	309 000
5	476	14,6	21 341	312 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	477	14,5	21 341	309 000
5	478	14,5	21 341	309 000
5	479	14,4	21 341	307 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 54. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	2	19,5	23 712	462 000
1	16	11,1	23 712	263 000
1	18	20	23 712	474 000
1	19	20	23 712	474 000
1	35	14,8	23 712	351 000
1	36	14,6	23 712	346 000
2	61	13,6	22 526	306 000
2	80	13,2	22 526	297 000
2	81	11,2	22 526	252 000
3	143	13,3	22 526	300 000
3	186	10,9	22 526	246 000
4	187	13,7	21 341	292 000
4	206	13,1	21 341	280 000
4	207	11,6	21 341	248 000
4	238	13,1	21 341	280 000
5	250	13,5	21 341	288 000
5	251	13,4	21 341	286 000
5	252	13,1	21 341	280 000
5	254	13,3	21 341	284 000
5	258	13,2	21 341	282 000
5	269	13,4	21 341	286 000
5	270	11,6	21 341	248 000
5	274	13,2	21 341	282 000
5	289	13,1	21 341	280 000
5	294	13,3	21 341	284 000
5	295	12,9	21 341	275 000
5	296	13,1	21 341	280 000
5	301	13,4	21 341	286 000
5	308	13,1	21 341	280 000
5	309	13	21 341	277 000
5	310	13,2	21 341	282 000
5	311	13	21 341	277 000
5	312	9,6	21 341	205 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 55. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 13, корп. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	15	20,2	23 712	479 000
1	16	20,2	23 712	479 000
1	18	20	23 712	474 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	28	13,4	23 712	318 000
1	29	20,1	23 712	477 000
1	34	20,1	23 712	477 000
1	36	19,7	23 712	467 000
1	38	20,4	23 712	484 000
1	61	13,6	23 712	322 000
2	93	15,2	22 526	342 000
2	127	12,9	22 526	291 000
2	128	13,9	22 526	313 000
3	228	13,7	22 526	309 000
3	229	13	22 526	293 000
3	231	13,6	22 526	306 000
3	250	13,7	22 526	309 000
3	251	13	22 526	293 000
4	292	21,9	21 341	467 000
4	298	13,8	21 341	295 000
4	316	13,6	21 341	290 000
4	317	13,6	21 341	290 000
4	324	13,6	21 341	290 000
4	325	13,6	21 341	290 000
4	342	12,9	21 341	275 000
4	343	13,7	21 341	292 000
4	344	13,7	21 341	292 000
4	374	13,7	21 341	292 000
5	377	21,6	21 341	461 000
5	391	13,7	21 341	292 000
5	392	13,7	21 341	292 000
5	410	13,4	21 341	286 000
5	411	13,5	21 341	288 000
5	416	13,7	21 341	292 000
5	418	13,8	21 341	295 000
5	419	12,8	21 341	273 000
5	426	13	21 341	277 000
5	437	13	21 341	277 000
5	438	13,2	21 341	282 000
5	439	13	21 341	277 000
5	442	13,1	21 341	280 000
5	443	13	21 341	277 000
5	444	13,1	21 341	280 000
5	445	14,1	21 341	301 000
5	446	13,8	21 341	295 000
5	447	13	21 341	277 000
5	448	13,1	21 341	280 000
5	449	13,1	21 341	280 000
5	450	13	21 341	277 000
5	451	13,1	21 341	280 000
5	452	13,1	21 341	280 000
5	454	13,1	21 341	280 000
5	455	13,1	21 341	280 000
5	456	14,1	21 341	301 000
5	457	14	21 341	299 000
5	458	13,1	21 341	280 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	459	13,4	21 341	286 000
5	460	13	21 341	277 000
5	461	13,1	21 341	280 000
5	462	13,1	21 341	280 000
5	463	13,2	21 341	282 000
5	464	13,1	21 341	280 000
5	465	13	21 341	277 000
5	466	13,1	21 341	280 000
5	467	12,7	21 341	271 000
5	468	13	21 341	277 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 56. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Саратовская, д. 26**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	13	13,4	23 712	318 000
1	27	11	21 341	235 000
4	114	10,6	21 341	226 000
5	117	10,7	21 341	228 000
5	118	9,9	21 341	211 000
5	119	10,8	21 341	230 000
5	122	10,4	21 341	222 000
5	123	10,3	21 341	220 000
5	125	13,6	21 341	290 000
5	132	10,1	21 341	216 000
5	134	10,7	21 341	228 000
5	148	10,5	23 712	249 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 57. Итоговая величина стоимости объекта оценки, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Саратовская, д. 33, корп. 1**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	45	19,8	23 712	469 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Табл. 58. Итоговая величина стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, ул. Окская, д. 7, копр. 2**

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
1	41	13,2	23 712	313 000
2	160	13,2	22 526	297 000
2	264	13,5	22 526	304 000
2	277	13,1	22 526	295 000
3	395	12,9	22 526	291 000
4	476	15,3	21 341	327 000
4	501	13,6	21 341	290 000
4	526	13,4	21 341	286 000
4	534	13,3	21 341	284 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
4	555	13,2	21 341	282 000
4	558	13,1	21 341	280 000
4	559	13,3	21 341	284 000
4	563	13,1	21 341	280 000
4	570	13,6	21 341	290 000
4	580	13,4	21 341	286 000
4	584	13,9	21 341	297 000
4	596	13,3	21 341	284 000
4	598	12,6	21 341	269 000
4	602	13,6	21 341	290 000
4	608	13,5	21 341	288 000
4	615	13	21 341	277 000
4	616	13,6	21 341	290 000
4	624	13,3	21 341	284 000
4	627	13,4	21 341	286 000
4	632	12,7	21 341	271 000
4	635	15,5	21 341	331 000
5	645	12,6	21 341	269 000
5	646	12,5	21 341	267 000
5	649	13,7	21 341	292 000
5	653	12,9	21 341	275 000
5	662	12,4	21 341	265 000
5	664	13,4	21 341	286 000
5	665	13,3	21 341	284 000
5	669	12,6	21 341	269 000
5	677	12,7	21 341	271 000
5	679	15,4	21 341	329 000
5	681	13,4	21 341	286 000
5	686	13,6	21 341	290 000
5	687	13,5	21 341	288 000
5	708	12,7	21 341	271 000
5	709	12,8	21 341	273 000
5	715	12,4	21 341	265 000
5	722	13,1	21 341	280 000
5	723	12,6	21 341	269 000
5	724	13	21 341	277 000
5	736	13,1	21 341	280 000
5	744	13,3	21 341	284 000
5	745	13,2	21 341	282 000
5	749	12,7	21 341	271 000
5	751	13	21 341	277 000
5	758	12,7	21 341	271 000
5	760	12,7	21 341	271 000
5	761	12,8	21 341	273 000
5	765	12,9	21 341	275 000
5	768	12,5	21 341	267 000
5	769	12,7	21 341	271 000
5	774	12,6	21 341	269 000
5	775	12,5	21 341	267 000
5	785	12,9	21 341	275 000
5	788	13,1	21 341	280 000
5	789	12,7	21 341	271 000

Этаж расположения	№ м/м на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС	
			за 1 кв.м, руб.	За м/м, руб., округленно
5	790	13	21 341	277 000
5	792	12,7	21 341	271 000
5	793	12,8	21 341	273 000

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральным стандартам оценки (ФСО №1, №2, №3 и №7).



## РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, подготовивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- > утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными;
- > анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Оценщика) личными, независимыми и профессиональными;
- > у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- > оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента;
- > анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности", Федеральным стандартам оценки: "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", "Оценка недвижимости (ФСО №7)"; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», Международным стандартам оценки (МСО International Valuation Standards);
- > квалификация ответственного оценщика соответствует профессиональным критериям СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»;
- > помощь ответственному оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Оценщика, указанные ниже.

**Е. И. Попова**

**Оценщик**

Дата составления 17.04.2019г.