

CORPORAT FINANCE



Moscow, 2026

CORPORAT FINANCE



ОТЧЕТ № 6/К-03/1-26

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества и рыночной
величины ставки арендной платы

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Машино-места в количестве 206 штук, расположенные по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3



АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3



ДАТА ОЦЕНКИ:

«27» апреля 2026 г.



ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

«27» апреля 2026 г.



ЗАКАЗЧИК:

Государственное бюджетное учреждение города
Москвы «Жилищник района Орехово-Борисово
Южное»

Оглавление

Часть 1 «Общие сведения»	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.2 Задание на оценку	12
1.3 Применяемые стандарты оценки	15
1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	16
1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	16
1.6 Определение вида оцениваемой стоимости	18
1.7 Основные этапы процесса оценки	18
1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	19
1.9 Заявление о соответствии	19
Часть 2 «Описание Объекта оценки»	20
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	21
2.3 Имущественные права на Объект оценки	28
2.4 Фотографии Объекта оценки	29
Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки»	34
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Москве	34
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
3.3 Обзор рынка паркингов г. Москвы, итоги 2025 г.	39
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	41
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	43
3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	43
3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	49
3.8 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	49
3.9 Анализ наиболее эффективного использования	50
Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»	52
4.1 Сравнительный подход	52
4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	52
4.1.2 Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки	53
4.1.3 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	54
4.1.4 Расчет рыночной величины ставки арендной платы сравнительным подходом	65
4.2 Доходный подход	74
4.2.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	74
4.3 Затратный подход	74
4.3.1 Обоснование выбора подхода	75
Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода»	76
Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки»	84
Часть 7 «Перечень используемых материалов»	91
Приложение № 1	92
Приложение № 2	100
Приложение № 3	103

Часть 1 «Общие сведения»

1.1 Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование		Описание			
Номер Отчета об оценке		Отчет №6/К-03/1-26			
Основание для проведения оценки объекта оценки		Гражданско-правовой договор бюджетного учреждения на Оказание услуг по независимой оценке стоимости машиномест № 134/2-26 от 22.04.2026 г.			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки		Машино-места в количестве 206 штук, расположенные по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3, согласно Приложению №1.1 к Техническому заданию			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки		Право собственности города Москвы. Право оперативного управления Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Орехово-Борисово Южное»			
Вид стоимости		Рыночная стоимость			
Цель оценки		Определение рыночной стоимости объекта и рыночной величины ставки арендной платы (с учетом НДС, с учётом коммунальных платежей и операционных расходов)			
Предполагаемое использование результатов оценки		Для сделки купли-продажи, для сдачи в аренду			
Дата оценки		«27» апреля 2026 г.			
Дата осмотра		«27» апреля 2026 г.			
Срок проведения оценки		«22» апреля 2026 г.- «27» апреля 2026 г.			
Дата составления Отчета		«27» апреля 2026 г.			
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки		Не применялись			
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС, округленно					
В рамках затратного подхода		Не применялся			
В рамках доходного подхода		Не применялся			
В рамках сравнительного подхода		268 541 764			
Результаты оценки рыночной величины ставки арендной платы, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. в год с учетом НДС ОР и КП, округленно					
В рамках затратного подхода		Не применялся			
В рамках доходного подхода		Не применялся			
В рамках сравнительного подхода		17 863 812			
Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно					
Адрес	Количество машино-мест, шт.	Ставка аренды м/м, руб. в мес. с НДС, ОР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год с НДС, ОР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3	206	1 488 651	17 863 812	268 541 764	220 116 000,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ¹					
Наименование		от		до	
Рыночная стоимость 1 кв. м. стандартного м/м площадью от 13,1 до 17,9 кв. м., расположенного на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга, руб. с учетом НДС		76 687		88 344	
Рыночная арендная ставка за независимое стандартное машино-место площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенное на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга, руб. за 1 м/м в месяц с учетом НДС ОР и КП		6 518		7 910	

Источник информации: рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

¹ Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «27» апреля 2026 г., с учетом округлений и допущений, составляет:

268 541 764 (Двести шестьдесят восемь миллионов пятьсот сорок одна тысяча семьсот шестьдесят четыре) руб. с учетом НДС или

220 116 000,00 (Двести двадцать миллионов сто шестнадцать тысяч) руб. без учета НДС

Таким образом, рыночная величина ставки арендной платы за объект оценки по состоянию на «27» апреля 2026 г., с учетом округлений и допущений, составляет:

17 863 812 (Семнадцать миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи восемьсот двенадцать) руб. с учетом НДС, ОР и КП

в том числе:

Табл. 2. Итоговая величина рыночной стоимости и рыночной величины ставки арендной платы пообъектно

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	помещ. II-7	7	15,8	77:05:0010 009:1423	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
2	помещ. II-8	8	15,9	77:05:0010 009:1424	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
3	помещ. II-9	9	15,9	77:05:0010 009:1425	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
4	помещ. II-13	13	15,8	77:05:0010 009:1429	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
5	помещ. II-15	15	15,8	77:05:0010 009:1431	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
6	помещ. II-16	16	15,9	77:05:0010 009:1432	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
7	помещ. II-18	18	16,2	77:05:0010 009:1434	7 421	89 052	1 338 298	1 096 965,57
8	помещ. II-22	22	16,1	77:05:0010 009:1438	7 421	89 052	1 330 037	1 090 194,26
9	помещ. II-23	23	15,9	77:05:0010 009:1439	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
10	помещ. II-26	26	15,8	77:05:0010 009:1442	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
11	помещ. II-30	30	15,8	77:05:0010 009:1446	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
12	помещ. II-40	40	15,8	77:05:0010 009:1456	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
13	помещ. II-42	42	15,8	77:05:0010 009:1458	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
14	помещ. II-44	44	16,6	77:05:0010 009:1460	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
15	помещ. II-45	45	16,6	77:05:0010 009:1461	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
16	помещ. II-46	46	17,2	77:05:0010 009:1462	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
17	помещ. II-47	47	17,1	77:05:0010 009:1463	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
18	помещ. II-48	48	17,2	77:05:0010 009:1464	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
19	помещ. II-52	52	15,6	77:05:0010 009:1468	7 421	89 052	1 288 732	1 056 337,70
20	помещ. II-56	56	15,8	77:05:0010 009:1472	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
21	помещ. II-57	57	12,9	77:05:0010 009:1473	6 976	83 712	1 108 309	908 450,00
22	помещ. II-59	59	16,2	77:05:0010 009:1475	7 421	89 052	1 338 298	1 096 965,57
23	помещ. II-60	60	16,3	77:05:0010 009:1476	7 421	89 052	1 346 559	1 103 736,89

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
24	помещ. II-65	65	16,8	77:05:0010 009:1481	7 421	89 052	1 387 865	1 137 594,26
25	помещ. II-67	67	16,7	77:05:0010 009:1483	7 421	89 052	1 379 604	1 130 822,95
26	помещ. II-69	69	15,9	77:05:0010 009:1485	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
27	помещ. II-81	81	15,8	77:05:0010 009:1497	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
28	помещ. II-84	84	16,4	77:05:0010 009:1500	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
29	помещ. II-85	85	17,0	77:05:0010 009:1501	7 421	89 052	1 404 387	1 151 136,89
30	помещ. II-87	87	15,7	77:05:0010 009:1503	7 421	89 052	1 296 993	1 063 109,02
31	помещ. II-89	89	15,8	77:05:0010 009:1505	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
32	помещ. II-91	91	15,8	77:05:0010 009:1507	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
33	помещ. II-92	92	15,8	77:05:0010 009:1508	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
34	помещ. II-93	93	14,8	77:05:0010 009:1509	7 421	89 052	1 222 643	1 002 166,39
35	помещ. II-94	94	16,0	77:05:0010 009:1510	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
36	помещ. II-95	95	16,2	77:05:0010 009:1511	7 421	89 052	1 338 298	1 096 965,57
37	помещ. II-96	96	16,4	77:05:0010 009:1512	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
38	помещ. II-97	97	17,0	77:05:0010 009:1513	7 421	89 052	1 404 387	1 151 136,89
39	помещ. II-98	98	17,4	77:05:0010 009:1514	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
40	помещ. II-99	99	15,4	77:05:0010 009:1515	7 421	89 052	1 272 209	1 042 794,26
41	помещ. II-100	100	17,3	77:05:0010 009:1516	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
42	помещ. II-101	101	15,8	77:05:0010 009:1517	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
43	помещ. II-103	103	15,7	77:05:0010 009:1519	7 421	89 052	1 296 993	1 063 109,02
44	помещ. II-106	106	15,8	77:05:0010 009:1522	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
45	помещ. II-107	107	15,8	77:05:0010 009:1523	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
46	помещ. II-108	108	15,8	77:05:0010 009:1524	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
47	помещ. II-109	109	16,4	77:05:0010 009:1525	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
48	помещ. II-110	110	16,9	77:05:0010 009:1526	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
49	помещ. II-112	112	16,6	77:05:0010 009:1528	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
50	помещ. II-113	113	16,5	77:05:0010 009:1529	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
51	помещ. II-114	114	15,8	77:05:0010 009:1530	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
52	помещ. II-119	119	13,3	77:05:0010 009:1535	7 421	89 052	1 098 726	900 595,08
53	помещ. II-122	122	15,6	77:05:0010 009:1538	7 421	89 052	1 288 732	1 056 337,70
54	помещ. II-123	123	15,7	77:05:0010 009:1539	7 421	89 052	1 296 993	1 063 109,02
55	помещ. II-124	124	16,0	77:05:0010 009:1540	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
56	помещ. II-125	125	16,5	77:05:0010 009:1541	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
57	помещ. II-127	127	16,1	77:05:0010 009:1543	7 421	89 052	1 330 037	1 090 194,26

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
58	помещ. II-128	128	16,4	77:05:0010 009:1544	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
59	помещ. II-129	129	16,0	77:05:0010 009:1545	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
60	помещ. II-130	130	16,5	77:05:0010 009:1546	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
61	помещ. II-131	131	15,9	77:05:0010 009:1547	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
62	помещ. II-132	132	16,6	77:05:0010 009:1548	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
63	помещ. II-133	133	16,0	77:05:0010 009:1549	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
64	помещ. II-135	135	16,0	77:05:0010 009:1551	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
65	помещ. II-136	136	16,5	77:05:0010 009:1552	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
66	помещ. II-137	137	16,8	77:05:0010 009:1553	7 421	89 052	1 387 865	1 137 594,26
67	помещ. II-138	138	17,2	77:05:0010 009:1554	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
68	помещ. II-139	139	16,9	77:05:0010 009:1555	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
69	помещ. II-140	140	17,4	77:05:0010 009:1556	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
70	помещ. II-141	141	13,3	77:05:0010 009:1557	7 421	89 052	1 098 726	900 595,08
71	помещ. II-143	143	13,4	77:05:0010 009:1559	7 421	89 052	1 106 987	907 366,39
72	помещ. II-147	147	13,3	77:05:0010 009:1563	7 421	89 052	1 098 726	900 595,08
73	помещ. II-148	148	21,0	77:05:0010 009:1564	8 905	106 860	1 578 696	1 294 013,11
74	помещ. II-149	149	16,9	77:05:0010 009:1565	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
75	помещ. II-150	150	17,4	77:05:0010 009:1566	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
76	помещ. II-151	151	16,8	77:05:0010 009:1567	7 421	89 052	1 387 865	1 137 594,26
77	помещ. II-152	152	17,5	77:05:0010 009:1568	7 421	89 052	1 445 693	1 184 994,26
78	помещ. II-153	153	16,9	77:05:0010 009:1569	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
79	помещ. II-154	154	17,3	77:05:0010 009:1570	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
80	помещ. II-156	156	16,9	77:05:0010 009:1572	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
81	помещ. II-157	157	17,3	77:05:0010 009:1573	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
82	помещ. II-158	158	17,1	77:05:0010 009:1574	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
83	помещ. II-159	159	17,1	77:05:0010 009:1575	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
84	помещ. II-160	160	16,9	77:05:0010 009:1576	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
85	помещ. II-161	161	17,4	77:05:0010 009:1577	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
86	помещ. II-163	163	17,2	77:05:0010 009:1579	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
87	помещ. II-164	164	17,0	77:05:0010 009:1580	7 421	89 052	1 404 387	1 151 136,89
88	помещ. II-165	165	17,3	77:05:0010 009:1581	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
89	помещ. II-166	166	16,9	77:05:0010 009:1582	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
90	помещ. II-167	167	16,4	77:05:0010 009:1583	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
91	помещ. II-168	168	17,1	77:05:0010 009:1584	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
92	помещ. I-170	170	20,9	77:05:0010 009:1240	8 460	101 520	1 492 620	1 223 459,02
93	помещ. I-171	171	13,0	77:05:0010 009:1241	6 627	79 524	1 061 056	869 718,03
94	помещ. I-174	174	15,8	77:05:0010 009:1244	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
95	помещ. I-180	180	15,8	77:05:0010 009:1250	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
96	помещ. I-181	181	15,8	77:05:0010 009:1251	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
97	помещ. I-182	182	15,8	77:05:0010 009:1252	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
98	помещ. I-183	183	15,8	77:05:0010 009:1253	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
99	помещ. I-185	185	15,8	77:05:0010 009:1255	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
100	помещ. I-186	186	15,2	77:05:0010 009:1256	7 050	84 600	1 192 903	977 789,34
101	помещ. I-187	187	16,0	77:05:0010 009:1257	6 627	79 524	1 255 687	1 029 251,64
102	помещ. I-188	188	12,6	77:05:0010 009:1258	8 460	101 520	1 028 408	842 957,38
103	помещ. I-189	189	19,9	77:05:0010 009:1259	7 050	84 600	1 421 202	1 164 919,67
104	помещ. I-191	191	15,8	77:05:0010 009:1261	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
105	помещ. I-198	198	15,8	77:05:0010 009:1268	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
106	помещ. I-199	199	15,8	77:05:0010 009:1269	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
107	помещ. I-215	215	16,9	77:05:0010 009:1285	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
108	помещ. I-216	216	16,8	77:05:0010 009:1286	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
109	помещ. I-217	217	17,1	77:05:0010 009:1287	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
110	помещ. I-218	218	16,6	77:05:0010 009:1288	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
111	помещ. I-219	219	16,9	77:05:0010 009:1289	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
112	помещ. I-220	220	16,8	77:05:0010 009:1290	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
113	помещ. I-221	221	16,0	77:05:0010 009:1291	7 050	84 600	1 255 687	1 029 251,64
114	помещ. I-222	222	16,6	77:05:0010 009:1292	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
115	помещ. I-223	223	17,2	77:05:0010 009:1293	7 050	84 600	1 349 864	1 106 445,90
116	помещ. I-224	224	16,2	77:05:0010 009:1294	7 050	84 600	1 271 383	1 042 117,21
117	помещ. I-225	225	16,2	77:05:0010 009:1295	7 050	84 600	1 271 383	1 042 117,21
118	помещ. I-228	228	16,1	77:05:0010 009:1298	7 050	84 600	1 263 535	1 035 684,43
119	помещ. I-229	229	16,2	77:05:0010 009:1299	7 050	84 600	1 271 383	1 042 117,21
120	помещ. I-230	230	15,8	77:05:0010 009:1300	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
121	помещ. I-231	231	15,5	77:05:0010 009:1301	7 050	84 600	1 216 447	997 087,70
122	помещ. I-232	232	15,7	77:05:0010 009:1302	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
123	помещ. I-233	233	15,9	77:05:0010 009:1303	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
124	помещ. I-234	234	15,8	77:05:0010 009:1304	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
125	помещ. I-235	235	15,8	77:05:0010 009:1305	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
126	помещ. I-236	236	15,9	77:05:0010 009:1306	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
127	помещ. I-237	237	13,0	77:05:0010 009:1307	7 050	84 600	1 020 246	836 267,21

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
128	помещ. I-238	238	13,4	77:05:0010 009:1308	7 050	84 600	1 051 638	861 998,36
129	помещ. I-242	242	17,3	77:05:0010 009:1312	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
130	помещ. I-244	244	17,1	77:05:0010 009:1314	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
131	помещ. I-245	245	16,3	77:05:0010 009:1315	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
132	помещ. I-246	246	15,8	77:05:0010 009:1316	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
133	помещ. I-250	250	15,8	77:05:0010 009:1320	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
134	помещ. I-251	251	15,9	77:05:0010 009:1321	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
135	помещ. I-252	252	16,9	77:05:0010 009:1322	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
136	помещ. I-253	253	16,5	77:05:0010 009:1323	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
137	помещ. I-254	254	16,7	77:05:0010 009:1324	7 050	84 600	1 310 624	1 074 281,97
138	помещ. I-255	255	16,6	77:05:0010 009:1325	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
139	помещ. I-256	256	17,1	77:05:0010 009:1326	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
140	помещ. I-259	259	15,7	77:05:0010 009:1329	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
141	помещ. I-260	260	15,8	77:05:0010 009:1330	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
142	помещ. I-261	261	15,8	77:05:0010 009:1331	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
143	помещ. I-262	262	15,8	77:05:0010 009:1332	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
144	помещ. I-263	263	15,7	77:05:0010 009:1333	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
145	помещ. I-264	264	16,7	77:05:0010 009:1334	7 050	84 600	1 310 624	1 074 281,97
146	помещ. I-265	265	16,7	77:05:0010 009:1335	7 050	84 600	1 310 624	1 074 281,97
147	помещ. I-266	266	15,9	77:05:0010 009:1336	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
148	помещ. I-267	267	15,7	77:05:0010 009:1337	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
149	помещ. I-268	268	15,7	77:05:0010 009:1338	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
150	помещ. I-273	273	16,3	77:05:0010 009:1343	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
151	помещ. I-274	274	14,8	77:05:0010 009:1344	7 050	84 600	1 161 511	952 058,20
152	помещ. I-275	275	16,3	77:05:0010 009:1345	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
153	помещ. I-276	276	16,3	77:05:0010 009:1346	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
154	помещ. I-277	277	16,9	77:05:0010 009:1347	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
155	помещ. I-278	278	17,3	77:05:0010 009:1348	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
156	помещ. I-279	279	17,1	77:05:0010 009:1349	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
157	помещ. I-280	280	15,5	77:05:0010 009:1350	7 050	84 600	1 216 447	997 087,70
158	помещ. I-281	281	15,7	77:05:0010 009:1351	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
159	помещ. I-282	282	15,9	77:05:0010 009:1352	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
160	помещ. I-284	284	15,8	77:05:0010 009:1354	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
161	помещ. I-285	285	15,8	77:05:0010 009:1355	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
162	помещ. I-286	286	15,8	77:05:0010 009:1356	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
163	помещ. I-287	287	15,8	77:05:0010 009:1357	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
164	помещ. I-288	288	15,7	77:05:0010 009:1358	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
165	помещ. I-289	289	16,8	77:05:0010 009:1359	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
166	помещ. I-290	290	16,6	77:05:0010 009:1360	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
167	помещ. I-291	291	15,8	77:05:0010 009:1361	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
168	помещ. I-292	292	16,5	77:05:0010 009:1362	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
169	помещ. I-293	293	16,5	77:05:0010 009:1363	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
170	помещ. I-294	294	15,8	77:05:0010 009:1364	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
171	помещ. I-295	295	12,7	77:05:0010 009:1365	6 627	79 524	1 036 570	849 647,54
172	помещ. I-296	296	15,8	77:05:0010 009:1366	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
173	помещ. I-297	297	15,7	77:05:0010 009:1367	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
174	помещ. I-298	298	15,8	77:05:0010 009:1368	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
175	помещ. I-299	299	13,7	77:05:0010 009:1369	7 050	84 600	1 075 182	881 296,72
176	помещ. I-300	300	15,7	77:05:0010 009:1370	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
177	помещ. I-301	301	15,7	77:05:0010 009:1371	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
178	помещ. I-302	302	15,8	77:05:0010 009:1372	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
179	помещ. I-303	303	15,7	77:05:0010 009:1373	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
180	помещ. I-304	304	15,7	77:05:0010 009:1374	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
181	помещ. I-305	305	17,1	77:05:0010 009:1375	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
182	помещ. I-317	317	17,1	77:05:0010 009:1387	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
183	помещ. I-318	318	17,0	77:05:0010 009:1388	7 050	84 600	1 334 168	1 093 580,33
184	помещ. I-319	319	16,8	77:05:0010 009:1389	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
185	помещ. I-320	320	17,4	77:05:0010 009:1390	7 050	84 600	1 365 560	1 119 311,48
186	помещ. I-323	323	17,1	77:05:0010 009:1393	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
187	помещ. I-324	324	17,3	77:05:0010 009:1394	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
188	помещ. I-325	325	16,9	77:05:0010 009:1395	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
189	помещ. I-326	326	17,3	77:05:0010 009:1396	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
190	помещ. I-327	327	16,9	77:05:0010 009:1397	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
191	помещ. I-328	328	17,3	77:05:0010 009:1398	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
192	помещ. I-329	329	17,0	77:05:0010 009:1399	7 050	84 600	1 334 168	1 093 580,33
193	помещ. I-330	330	17,3	77:05:0010 009:1400	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
194	помещ. I-331	331	16,8	77:05:0010 009:1401	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
195	помещ. I-332	332	17,3	77:05:0010 009:1402	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
196	помещ. I-333	333	16,8	77:05:0010 009:1403	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
197	помещ. I-334	334	17,2	77:05:0010 009:1404	7 050	84 600	1 349 864	1 106 445,90
198	помещ. I-336	336	16,6	77:05:0010 009:1406	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
199	помещ. I-337	337	17,7	77:05:0010 009:1407	7 050	84 600	1 389 104	1 138 609,84
200	помещ. I-338	338	16,5	77:05:0010 009:1408	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
201	помещ. I-339	339	17,8	77:05:0010 009:1409	7 050	84 600	1 396 952	1 145 042,62
202	помещ. I-340	340	16,5	77:05:0010 009:1410	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
203	помещ. I-341	341	17,9	77:05:0010 009:1411	7 050	84 600	1 404 800	1 151 475,41
204	помещ. I-343	343	16,8	77:05:0010 009:1413	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
205	помещ. I-344	344	17,4	77:05:0010 009:1414	7 050	84 600	1 365 560	1 119 311,48
206	помещ. I-321	321	13,5	77:05:0010 009:1391	7 050	84 600	1 059 486	868 431,15
ИТОГО					1 488 651	17 863 812	268 541 764	220 116 000,00

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

Генеральный директор
ООО «КорпоратФинанс»

Шестакина В.В.

Оценщик

Дробитько В.В.

1.2 Задание на оценку

На основании Гражданско-правового договора бюджетного учреждения на Оказание услуг, по независимой оценке, стоимости машиномест № 134/2-26 от 22.04.2026 г. Исполнителем оказаны услуги по оценке объектов недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 3. Общая характеристика Объекта оценки

Наименование	Описание
Объект оценки	Машино-места в количестве 206 штук, расположенные по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3
Состав объект оценки	Согласно Приложению №1.1 к Техническому заданию
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта произведен по стандартному (типичному для оценочной практики) алгоритму, обстоятельств, препятствующих проведению осмотра не выявлено
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Оперативное управление
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта и рыночной величины ставки арендной платы (с учетом НДС, с учётом коммунальных платежей и операционных расходов)
Предполагаемое использование результатов оценки	Для сделки купли-продажи, для сдачи в аренду
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Учитывая следующие предпосылки: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Оценщик определяет рыночную стоимость
Дата оценки	27.04.2026
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и: - Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; - Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; - Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; - Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; - Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; - Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», согласно Приказу Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

Наименование	Описание
	2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. 3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки 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 (Шести) месяцев. 4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Контракте. 5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете об оценке, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ. 6. Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, так же как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. 7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации. 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. 9. Юридическая экспертиза прав на Объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. 10. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке. 11. Оценочная организация оказывает услуги, а Оценщик осуществляет оценку, в соответствии с требованиями: - Закона об оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России - Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются оценщики (оценщик), подписавшие Отчет об оценке; - Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.
Обременения оцениваемых прав	В соответствии с предоставленными документами и данными открытых источников
Дополнительная информация	В рамках Договора со стороны Исполнителя оценку Объекта оценки проводят Оценщики, информация о которых, включая сведения об обязательном страховании гражданской ответственности и сведения о саморегулируемых организациях оценщиков, в которых состоят Оценщики, приведена в Приложении № 2 к Техническому заданию (Далее по тексту – Заданию) на оценку. Дополнительная имущественная ответственность Оценщика обеспечена средствами компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят Оценщики. Требование о возмещении ущерба может быть предъявлено к саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является или являлся оценщик на момент причинения ущерба. Основанием для обращения взыскания на компенсационный фонд считается установленный решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт наступления страхового случая по Договору обязательного страхования ответственности. Требование о получении компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации оценщиков только в случае совпадения следующих условий: - для возмещения ущерба, причиненного оценщиком, недостаточно средств, полученных по Договору обязательного страхования ответственности; - оценщик отказался удовлетворить требование Заказчика или третьего лица о возмещении ущерба либо Заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование.

Наименование	Описание
	Размер компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда по требованию Заказчика либо третьих лиц к одному оценщику по одному страховому случаю не может превышать 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Исполнитель: - обеспечивает сохранность и конфиденциальность документов, получаемых от Заказчика и третьих лиц в ходе оказания Услуг; - хранит копию Отчета об оценке и рабочие материалы в течение трех лет от даты составления Отчета об оценке; Стороны признают конфиденциальными: - полученные Исполнителем от Заказчика при заключении и исполнении Договора сведения о предполагаемой сделке с Объектом оценки, а также о деятельности Заказчика и его партнеров; - условия оказания Исполнителем услуг по Договору, Сведения о специалистах и специализированных организациях, если таковые будут привлечены Исполнителем к участию в исследовании Объекта оценки. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность информации и данных, предоставленных для или в связи с исполнением Договора, не раскрывать (кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством) и не разглашать их какой-либо третьей стороне без письменного согласия другого участника Договора. Определение стоимости Объекта оценки, отзывы и рецензии на Отчет об оценке не являются коммерческой тайной. Обязательства по соблюдению конфиденциальности сохраняют для Сторон свою силу в течение трех лет с момента прекращения действия настоящего Договора.
Указание на форму составления отчета об оценке	Все объекты оценки будут оцениваться в рамках одного отчета. Итого: 2 экз. отчета на бумажном носителе и/или в электронной форме, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика или оценщиков, составивших отчет, и усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики вступили в трудовые отношения
Ограничения оценки	Отсутствуют

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 4. Основные положения

Наименование	Описание
Объект оценки	Машино-места в количестве 206 штук, расположенные по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3, согласно Приложению №1.1 к Техническому заданию
Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта и рыночной величины ставки арендной платы (с учетом НДС, с учётом коммунальных платежей и операционных расходов)
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки	Для сделки купли-продажи, для сдачи в аренду
Дата оценки	«27» апреля 2026 г.
Дата осмотра	«27» апреля 2026 г.
Срок проведения оценки	«27» апреля 2026 г. - «27» апреля 2026 г.
Дата составления Отчета	«27» апреля 2026 г.

Наименование	Описание
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не применялись
Допущения, на которых должна основываться оценка	См. п. 1.4
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

1.3 Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

В ходе работы применялись следующие стандарты:

- ✓ федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
- ✓ федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
- ✓ федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
- ✓ федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
- ✓ федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
- ✓ федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);
- ✓ изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7).
- ✓ ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Стандарты межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

В соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности «стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные саморегулируемой организацией МСНО - НП "ОПЭО" расширяют и конкретизируют законодательную базу, чем и обусловлено их применение.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией Оценщика: МСНО - НП "ОПЭО" (в части, не противоречащей ФСО)

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

Использование стандартов ФСО № I – ФСО № VI, ФСО №7 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение Стандартов МСНО - НП "ОПЭО", обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчёта об оценке.

1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки 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 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 365. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные² числовые данные.

11. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета

1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Реквизиты Заказчика представлены ниже.

² В программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

Табл. 5. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Орехово-Борисово Южное»
Сокращенное наименование	ГБУ «Жилищник района Орехово-Борисово Южное»
Юридический адрес	г. Москва, ул. Елецкая, д. 16, корп. 1
Почтовый адрес	г. Москва, ул. Елецкая, д. 16, корп. 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1157746517675
Дата регистрации ОГРН	09.06.2015 г.
ИНН/КПП	7724321717 / 772401001

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс» по данным Заказчика

Табл. 6. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Дробитько Владимир Викторович
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке в НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», серия ПП № 984062, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 12.10.07 г.
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство № 01651 о членстве в МСНО - НП "ОПЭО" от 11.08.2022 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», №041876-1 от 29.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «Альфа Страхование» (Полис №0991R/776/50737/25, срок действия с 17.10.2025 по 16.10.2026), страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп
Номер и дата трудового договора	Договор №1 от 26.01.2016 г.

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

Табл. 7. Сведения о юр. лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Характеристики
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «КорпоратФинанс»
ОГРН	1157746014711
Дата присвоения ОГРН	«11» января 2015 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д.16, стр.2, этаж 3, пом. I, к. 14 (Ч)
Место нахождения оценщика	127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д.16, стр.2, этаж 3, пом. I, к. 14 (Ч)
Контактная информация юридического лица	Тел.: +7-499-553-03-40
Контактная информация оценщика	Тел.: +7-499-553-03-40 Почтовый адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д.16, стр.2, этаж 3, пом. I, к. 14 (Ч)
Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «КорпоратФинанс»	Полис № 260005-035-000030 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведения оценки от 28.02.2026 г. Срок действия с 01.03.2026 г. по 31.08.2026 года. Страховая сумма 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) руб.

Источник: составлено ООО «КорпоратФинанс»

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

Не привлекались.

1.6 Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость - 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;
- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.7 Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ изучение предоставленных документов.
 - ✓ установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
 - ✓ сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
 - ✓ сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
 - ✓ анализ рынка, к которому относится объект оценки.
 - ✓ анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – 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. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
 - ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
 - ✓ подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
 - ✓ составление и передача Отчета об оценке.
- Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Табл. 8. План процесса оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено

Наименование процесса	Действие
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

Табл. 9. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Право собственности города Москвы. Право оперативного управления Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Орехово-Борисово Южное»	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Заказчиком был предоставлен пакет документов, достаточный для сопоставления данных об Объекте оценки. полный перечень документов представлен в пункте 2.1, копии в Приложении 2 настоящего Отчета	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы	Проведено

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «КорпоратФинанс». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;
- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.9 Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «КорпоратФинанс». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- ✓ С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- ✓ Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- ✓ Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.

Часть 2 «Описание Объекта оценки»

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен ниже

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.07.2018 г.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>);
 2. Сайты агентств недвижимости г. Москвы, указанные в тексте настоящего Отчета.
 3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ);
 4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.
- Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);
9. Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7).
10. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объекты оценки расположены в г. Москве, в Южном административном округе (район Орехово-Борисово Южное).

Местоположение объекта оценки³

Рис. 1. Расположение объекта оценки на территории г. Москвы. Карта

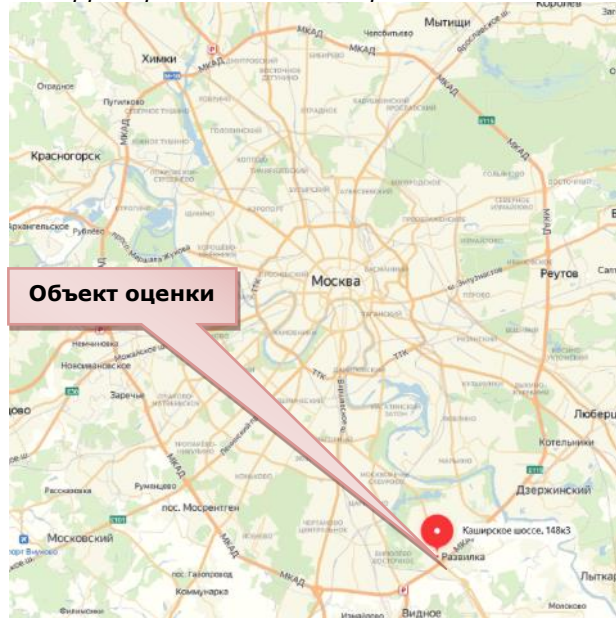


Рис. 2. Расположение объекта оценки – г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3. Карта

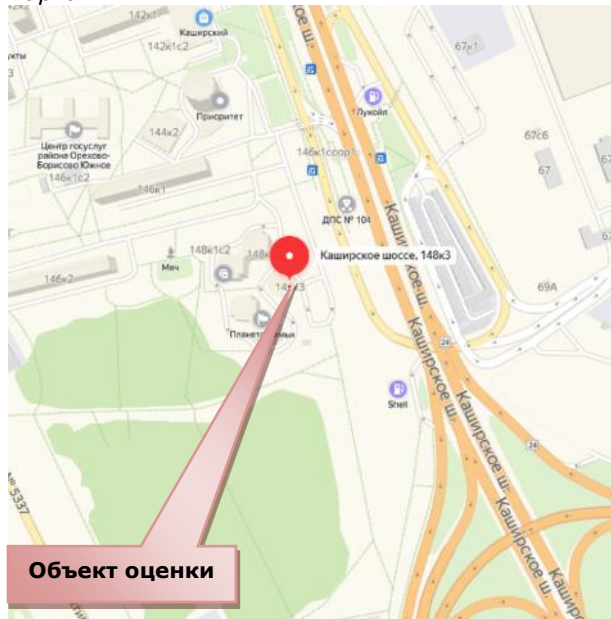
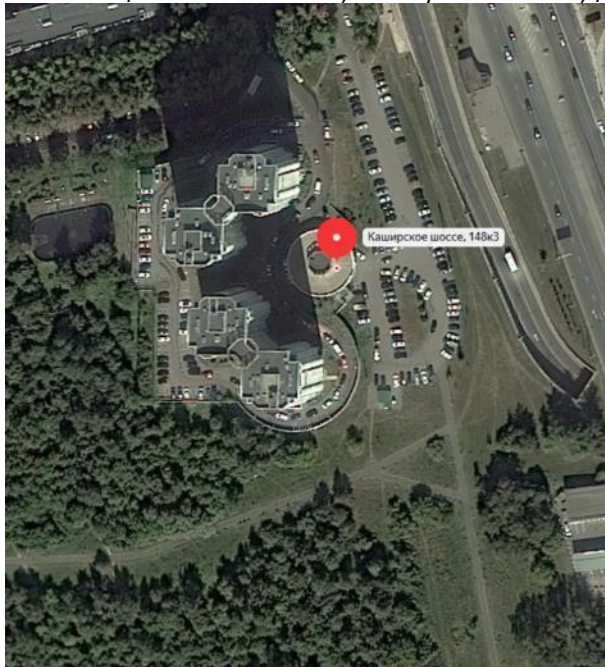


Рис. 3. Расположение объекта оценки – г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3. Спутник



³ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Москва⁴

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 149 803 чел. (2024), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Административно-территориальное деление

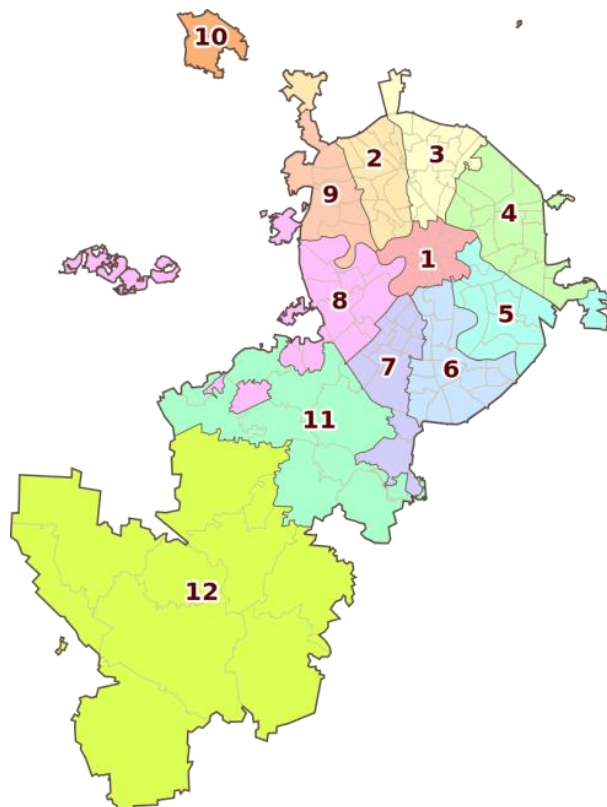
Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Административные округа Москвы:



1. Центральный административный округ;
2. Северный административный округ;
3. Северо-Восточный административный округ;
4. Восточный административный округ;
5. Юго-Восточный административный округ;
6. Южный административный округ;
7. Юго-Западный административный округ;
8. Западный административный округ;
9. Северо-Западный административный округ;
10. Зеленоградский административный округ;
11. Новомосковский административный округ;
12. Троицкий административный округ.

⁴ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>

Южный административный округ⁵

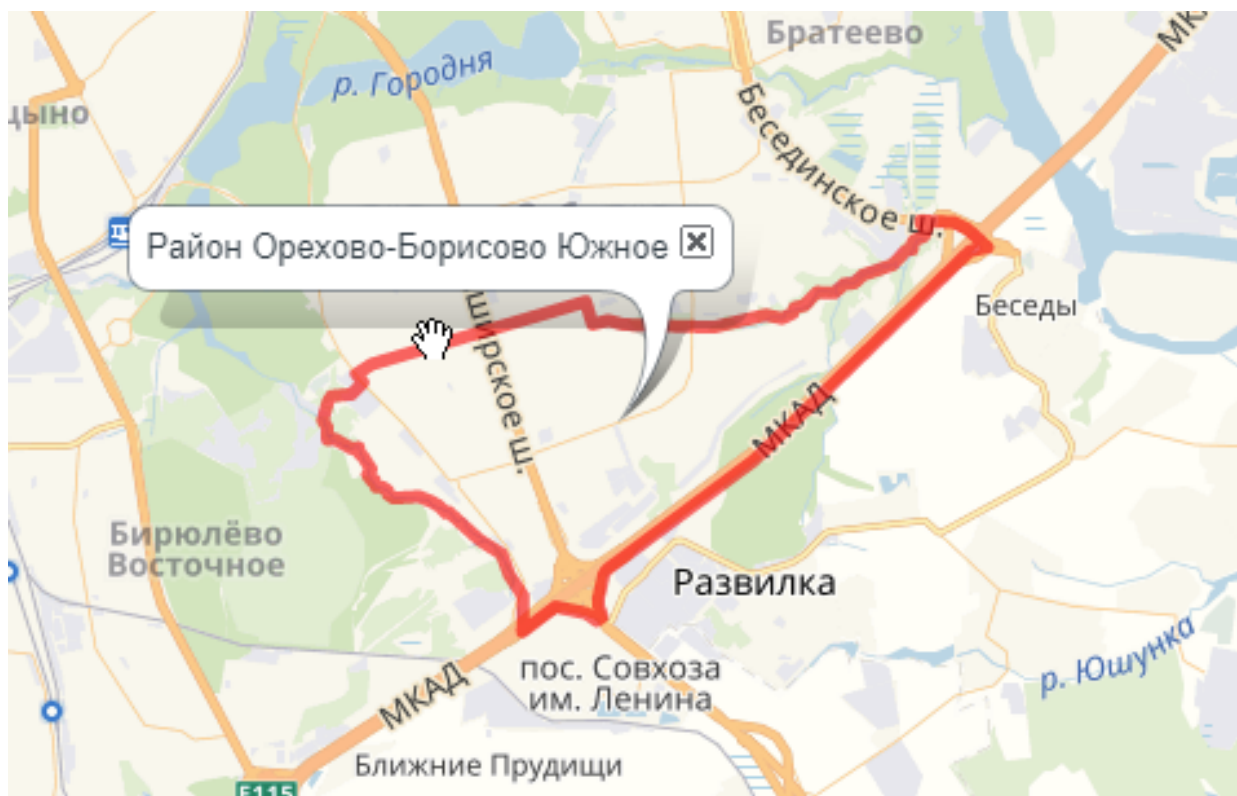
Южный административный округ (ЮАО) города Москвы — один из 12 округов столицы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 768 752 чел. (2024). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

Округ занимает территорию 131,177 км².

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимязевской, Люблинско-Дмитровской, Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии и станция «Лесопарковая» Бутовской линии.

Район Орехово-Борисово Южное⁶

Район Орехово-Борисово Южное входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район граничит с московскими районами Бирюлёво Восточное (на западе), Орехово-Борисово Северное и Зябликово (на севере), Братеево (на востоке), а по МКАД — с Развилковским сельским поселением Московской области. Район занимает территорию в 6,9426 км². Численность проживающего здесь населения составляет 146 959 человек (2024).



⁵ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Южный_административный_округ

⁶ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Орехово-Борисово_Южное

Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁷

Табл. 10. Сведения о правообладателе

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Орехово-Борисово Южное»
Сокращенное наименование	ГБУ «Жилищник района Орехово-Борисово Южное»
Юридический адрес	г. Москва, ул. Елецкая, д. 16, корп. 1
Почтовый адрес	г. Москва, ул. Елецкая, д. 16, корп. 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1157746517675
Дата регистрации ОГРН	09.06.2015 г.
ИНН/КПП	7724321717 / 772401001

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

Табл. 11. Общая характеристика здания, в котором расположен объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	г. Москва, Каширское ш., д. 148, корп. 3
Наименование	Подземный паркинг
Назначение	Подземный паркинг (гараж-стоянка)
Кадастровый номер	77:05:0010009:6717
Общая площадь здания, кв. м	14 064,8
Этажность	Подземный паркинг
Год завершения строительства	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	523 325 610,06
Инженерно-техническое состояние здания	Хорошее

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком; визуальный осмотр, открытые источники Интернета

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов⁸

Табл. 12. Общая характеристика оцениваемого объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Качество прав и экономические характеристики		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности города Москвы. Право оперативного управления Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Орехово-Борисово Южное»	Правоустанавливающие документы (см. Приложение 2)
Существующие ограничения (обременения) права	Ограничения (обременения) оцениваемых прав не зарегистрированы.	
Текущее использование	Машино-места	
Тип паркинга	Подземный паркинг	
Инвентаризационная стоимость, руб.	н/д	-
Балансовая стоимость, руб.	н/д	
Характеристики местоположения		
Адрес	г. Москва, Каширское ш., д. 148, корп. 3	Правоустанавливающие документы (см. Приложение 2) Задание на оценку к Договору возмездного оказания услуг по оценке №134/2-26 https://maps.yandex.ru/
Округ	ЮАО	
Район	Орехово-Борисово Южное	

⁷ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

⁸ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Показатель		Описание или характеристика показателя			Источник информации
Ценовая зона		Между ЧТК и МКАД			Данные визуального осмотра
Окружающая застройка		Смешанная			
Физические характеристики					
Кадастровый номер здания паркинга		77:05:0010009:6717			Данные, предоставленные Заказчиком
Этаж расположения		-1 этаж (подз.1), -2 этаж (подз.2)			
№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Данные визуального осмотра
1	помещ. II-7	7	15,8	77:05:0010009:1423	
2	помещ. II-8	8	15,9	77:05:0010009:1424	
3	помещ. II-9	9	15,9	77:05:0010009:1425	
4	помещ. II-13	13	15,8	77:05:0010009:1429	
5	помещ. II-15	15	15,8	77:05:0010009:1431	
6	помещ. II-16	16	15,9	77:05:0010009:1432	
7	помещ. II-18	18	16,2	77:05:0010009:1434	
8	помещ. II-22	22	16,1	77:05:0010009:1438	
9	помещ. II-23	23	15,9	77:05:0010009:1439	
10	помещ. II-26	26	15,8	77:05:0010009:1442	
11	помещ. II-30	30	15,8	77:05:0010009:1446	
12	помещ. II-40	40	15,8	77:05:0010009:1456	
13	помещ. II-42	42	15,8	77:05:0010009:1458	
14	помещ. II-44	44	16,6	77:05:0010009:1460	
15	помещ. II-45	45	16,6	77:05:0010009:1461	
16	помещ. II-46	46	17,2	77:05:0010009:1462	
17	помещ. II-47	47	17,1	77:05:0010009:1463	
18	помещ. II-48	48	17,2	77:05:0010009:1464	
19	помещ. II-52	52	15,6	77:05:0010009:1468	
20	помещ. II-56	56	15,8	77:05:0010009:1472	
21	помещ. II-57	57	12,9	77:05:0010009:1473	
22	помещ. II-59	59	16,2	77:05:0010009:1475	
23	помещ. II-60	60	16,3	77:05:0010009:1476	
24	помещ. II-65	65	16,8	77:05:0010009:1481	
25	помещ. II-67	67	16,7	77:05:0010009:1483	
26	помещ. II-69	69	15,9	77:05:0010009:1485	
27	помещ. II-81	81	15,8	77:05:0010009:1497	
28	помещ. II-84	84	16,4	77:05:0010009:1500	
29	помещ. II-85	85	17,0	77:05:0010009:1501	
30	помещ. II-87	87	15,7	77:05:0010009:1503	
31	помещ. II-89	89	15,8	77:05:0010009:1505	
32	помещ. II-91	91	15,8	77:05:0010009:1507	
33	помещ. II-92	92	15,8	77:05:0010009:1508	
34	помещ. II-93	93	14,8	77:05:0010009:1509	
35	помещ. II-94	94	16,0	77:05:0010009:1510	
36	помещ. II-95	95	16,2	77:05:0010009:1511	
37	помещ. II-96	96	16,4	77:05:0010009:1512	
38	помещ. II-97	97	17,0	77:05:0010009:1513	
39	помещ. II-98	98	17,4	77:05:0010009:1514	
40	помещ. II-99	99	15,4	77:05:0010009:1515	
41	помещ. II-100	100	17,3	77:05:0010009:1516	
42	помещ. II-101	101	15,8	77:05:0010009:1517	
43	помещ. II-103	103	15,7	77:05:0010009:1519	
44	помещ. II-106	106	15,8	77:05:0010009:1522	
45	помещ. II-107	107	15,8	77:05:0010009:1523	
46	помещ. II-108	108	15,8	77:05:0010009:1524	
47	помещ. II-109	109	16,4	77:05:0010009:1525	
48	помещ. II-110	110	16,9	77:05:0010009:1526	
49	помещ. II-112	112	16,6	77:05:0010009:1528	
50	помещ. II-113	113	16,5	77:05:0010009:1529	
51	помещ. II-114	114	15,8	77:05:0010009:1530	
52	помещ. II-119	119	13,3	77:05:0010009:1535	
53	помещ. II-122	122	15,6	77:05:0010009:1538	
54	помещ. II-123	123	15,7	77:05:0010009:1539	
55	помещ. II-124	124	16,0	77:05:0010009:1540	
56	помещ. II-125	125	16,5	77:05:0010009:1541	
57	помещ. II-127	127	16,1	77:05:0010009:1543	
58	помещ. II-128	128	16,4	77:05:0010009:1544	
59	помещ. II-129	129	16,0	77:05:0010009:1545	
60	помещ. II-130	130	16,5	77:05:0010009:1546	
61	помещ. II-131	131	15,9	77:05:0010009:1547	
62	помещ. II-132	132	16,6	77:05:0010009:1548	
63	помещ. II-133	133	16,0	77:05:0010009:1549	

Показатель			Описание или характеристика показателя		Источник информации
64	помещ. II-135	135	16,0	77:05:0010009:1551	
65	помещ. II-136	136	16,5	77:05:0010009:1552	
66	помещ. II-137	137	16,8	77:05:0010009:1553	
67	помещ. II-138	138	17,2	77:05:0010009:1554	
68	помещ. II-139	139	16,9	77:05:0010009:1555	
69	помещ. II-140	140	17,4	77:05:0010009:1556	
70	помещ. II-141	141	13,3	77:05:0010009:1557	
71	помещ. II-143	143	13,4	77:05:0010009:1559	
72	помещ. II-147	147	13,3	77:05:0010009:1563	
73	помещ. II-148	148	21,0	77:05:0010009:1564	
74	помещ. II-149	149	16,9	77:05:0010009:1565	
75	помещ. II-150	150	17,4	77:05:0010009:1566	
76	помещ. II-151	151	16,8	77:05:0010009:1567	
77	помещ. II-152	152	17,5	77:05:0010009:1568	
78	помещ. II-153	153	16,9	77:05:0010009:1569	
79	помещ. II-154	154	17,3	77:05:0010009:1570	
80	помещ. II-156	156	16,9	77:05:0010009:1572	
81	помещ. II-157	157	17,3	77:05:0010009:1573	
82	помещ. II-158	158	17,1	77:05:0010009:1574	
83	помещ. II-159	159	17,1	77:05:0010009:1575	
84	помещ. II-160	160	16,9	77:05:0010009:1576	
85	помещ. II-161	161	17,4	77:05:0010009:1577	
86	помещ. II-163	163	17,2	77:05:0010009:1579	
87	помещ. II-164	164	17,0	77:05:0010009:1580	
88	помещ. II-165	165	17,3	77:05:0010009:1581	
89	помещ. II-166	166	16,9	77:05:0010009:1582	
90	помещ. II-167	167	16,4	77:05:0010009:1583	
91	помещ. II-168	168	17,1	77:05:0010009:1584	
92	помещ. I-170	170	20,9	77:05:0010009:1240	
93	помещ. I-171	171	13,0	77:05:0010009:1241	
94	помещ. I-174	174	15,8	77:05:0010009:1244	
95	помещ. I-180	180	15,8	77:05:0010009:1250	
96	помещ. I-181	181	15,8	77:05:0010009:1251	
97	помещ. I-182	182	15,8	77:05:0010009:1252	
98	помещ. I-183	183	15,8	77:05:0010009:1253	
99	помещ. I-185	185	15,8	77:05:0010009:1255	
100	помещ. I-186	186	15,2	77:05:0010009:1256	
101	помещ. I-187	187	16,0	77:05:0010009:1257	
102	помещ. I-188	188	12,6	77:05:0010009:1258	
103	помещ. I-189	189	19,9	77:05:0010009:1259	
104	помещ. I-191	191	15,8	77:05:0010009:1261	
105	помещ. I-198	198	15,8	77:05:0010009:1268	
106	помещ. I-199	199	15,8	77:05:0010009:1269	
107	помещ. I-215	215	16,9	77:05:0010009:1285	
108	помещ. I-216	216	16,8	77:05:0010009:1286	
109	помещ. I-217	217	17,1	77:05:0010009:1287	
110	помещ. I-218	218	16,6	77:05:0010009:1288	
111	помещ. I-219	219	16,9	77:05:0010009:1289	
112	помещ. I-220	220	16,8	77:05:0010009:1290	
113	помещ. I-221	221	16,0	77:05:0010009:1291	
114	помещ. I-222	222	16,6	77:05:0010009:1292	
115	помещ. I-223	223	17,2	77:05:0010009:1293	
116	помещ. I-224	224	16,2	77:05:0010009:1294	
117	помещ. I-225	225	16,2	77:05:0010009:1295	
118	помещ. I-228	228	16,1	77:05:0010009:1298	
119	помещ. I-229	229	16,2	77:05:0010009:1299	
120	помещ. I-230	230	15,8	77:05:0010009:1300	
121	помещ. I-231	231	15,5	77:05:0010009:1301	
122	помещ. I-232	232	15,7	77:05:0010009:1302	
123	помещ. I-233	233	15,9	77:05:0010009:1303	
124	помещ. I-234	234	15,8	77:05:0010009:1304	
125	помещ. I-235	235	15,8	77:05:0010009:1305	
126	помещ. I-236	236	15,9	77:05:0010009:1306	
127	помещ. I-237	237	13,0	77:05:0010009:1307	
128	помещ. I-238	238	13,4	77:05:0010009:1308	
129	помещ. I-242	242	17,3	77:05:0010009:1312	
130	помещ. I-244	244	17,1	77:05:0010009:1314	
131	помещ. I-245	245	16,3	77:05:0010009:1315	
132	помещ. I-246	246	15,8	77:05:0010009:1316	
133	помещ. I-250	250	15,8	77:05:0010009:1320	
134	помещ. I-251	251	15,9	77:05:0010009:1321	
135	помещ. I-252	252	16,9	77:05:0010009:1322	
136	помещ. I-253	253	16,5	77:05:0010009:1323	
137	помещ. I-254	254	16,7	77:05:0010009:1324	

Показатель			Описание или характеристика показателя		Источник информации
138	помещ. I-255	255	16,6	77:05:0010009:1325	
139	помещ. I-256	256	17,1	77:05:0010009:1326	
140	помещ. I-259	259	15,7	77:05:0010009:1329	
141	помещ. I-260	260	15,8	77:05:0010009:1330	
142	помещ. I-261	261	15,8	77:05:0010009:1331	
143	помещ. I-262	262	15,8	77:05:0010009:1332	
144	помещ. I-263	263	15,7	77:05:0010009:1333	
145	помещ. I-264	264	16,7	77:05:0010009:1334	
146	помещ. I-265	265	16,7	77:05:0010009:1335	
147	помещ. I-266	266	15,9	77:05:0010009:1336	
148	помещ. I-267	267	15,7	77:05:0010009:1337	
149	помещ. I-268	268	15,7	77:05:0010009:1338	
150	помещ. I-273	273	16,3	77:05:0010009:1343	
151	помещ. I-274	274	14,8	77:05:0010009:1344	
152	помещ. I-275	275	16,3	77:05:0010009:1345	
153	помещ. I-276	276	16,3	77:05:0010009:1346	
154	помещ. I-277	277	16,9	77:05:0010009:1347	
155	помещ. I-278	278	17,3	77:05:0010009:1348	
156	помещ. I-279	279	17,1	77:05:0010009:1349	
157	помещ. I-280	280	15,5	77:05:0010009:1350	
158	помещ. I-281	281	15,7	77:05:0010009:1351	
159	помещ. I-282	282	15,9	77:05:0010009:1352	
160	помещ. I-284	284	15,8	77:05:0010009:1354	
161	помещ. I-285	285	15,8	77:05:0010009:1355	
162	помещ. I-286	286	15,8	77:05:0010009:1356	
163	помещ. I-287	287	15,8	77:05:0010009:1357	
164	помещ. I-288	288	15,7	77:05:0010009:1358	
165	помещ. I-289	289	16,8	77:05:0010009:1359	
166	помещ. I-290	290	16,6	77:05:0010009:1360	
167	помещ. I-291	291	15,8	77:05:0010009:1361	
168	помещ. I-292	292	16,5	77:05:0010009:1362	
169	помещ. I-293	293	16,5	77:05:0010009:1363	
170	помещ. I-294	294	15,8	77:05:0010009:1364	
171	помещ. I-295	295	12,7	77:05:0010009:1365	
172	помещ. I-296	296	15,8	77:05:0010009:1366	
173	помещ. I-297	297	15,7	77:05:0010009:1367	
174	помещ. I-298	298	15,8	77:05:0010009:1368	
175	помещ. I-299	299	13,7	77:05:0010009:1369	
176	помещ. I-300	300	15,7	77:05:0010009:1370	
177	помещ. I-301	301	15,7	77:05:0010009:1371	
178	помещ. I-302	302	15,8	77:05:0010009:1372	
179	помещ. I-303	303	15,7	77:05:0010009:1373	
180	помещ. I-304	304	15,7	77:05:0010009:1374	
181	помещ. I-305	305	17,1	77:05:0010009:1375	
182	помещ. I-317	317	17,1	77:05:0010009:1387	
183	помещ. I-318	318	17,0	77:05:0010009:1388	
184	помещ. I-319	319	16,8	77:05:0010009:1389	
185	помещ. I-320	320	17,4	77:05:0010009:1390	
186	помещ. I-323	323	17,1	77:05:0010009:1393	
187	помещ. I-324	324	17,3	77:05:0010009:1394	
188	помещ. I-325	325	16,9	77:05:0010009:1395	
189	помещ. I-326	326	17,3	77:05:0010009:1396	
190	помещ. I-327	327	16,9	77:05:0010009:1397	
191	помещ. I-328	328	17,3	77:05:0010009:1398	
192	помещ. I-329	329	17,0	77:05:0010009:1399	
193	помещ. I-330	330	17,3	77:05:0010009:1400	
194	помещ. I-331	331	16,8	77:05:0010009:1401	
195	помещ. I-332	332	17,3	77:05:0010009:1402	
196	помещ. I-333	333	16,8	77:05:0010009:1403	
197	помещ. I-334	334	17,2	77:05:0010009:1404	
198	помещ. I-336	336	16,6	77:05:0010009:1406	
199	помещ. I-337	337	17,7	77:05:0010009:1407	
200	помещ. I-338	338	16,5	77:05:0010009:1408	
201	помещ. I-339	339	17,8	77:05:0010009:1409	
202	помещ. I-340	340	16,5	77:05:0010009:1410	
203	помещ. I-341	341	17,9	77:05:0010009:1411	
204	помещ. I-343	343	16,8	77:05:0010009:1413	
205	помещ. I-344	344	17,4	77:05:0010009:1414	
206	помещ. I-321	321	13,5	77:05:0010009:1391	
Наличие отопления			Имеется		Данные визуального осмотра
Тип машино-места			Стандартное		
Состояние отделки			Рабочее		
Дополнительная информация			-		

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком; визуальный осмотр

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате осмотра и изучения предоставленных документов было установлено, что на дату оценки оцениваемые помещения используются в качестве машино-мест в подземном паркинге.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Анализ обременений объекта оценки

Ограничения (обременения) оцениваемых прав не зарегистрированы.

2.3 Имущественные права на Объект оценки

Оцениваемые объекты представляют собой машино-места, которые принадлежат на правах собственности городу Москве и переданы ГБУ «Жилищник района Орехово-Борисово Южное» на праве оперативного управления.

Согласно ст. 296 ГК РФ, учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Согласно ст. 296 ГК РФ, собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятим у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Согласно ст. 298 ГК РФ, Бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом. Остальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, бюджетное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом.

Бюджетное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах. Доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение бюджетного учреждения.

Оцениваемые права

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки представляет собой 229 машино-мест, расположенных по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3, которые принадлежат на правах собственности г. Москве и переданы на праве оперативного управления ГБУ «Жилищник района Орехово-Борисово Южное».

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 года N 218-ФЗ (ред. от 01.07.2021) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.07.2021).

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года N 218-ФЗ (ред. от 01.07.2021) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.07.2021) проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

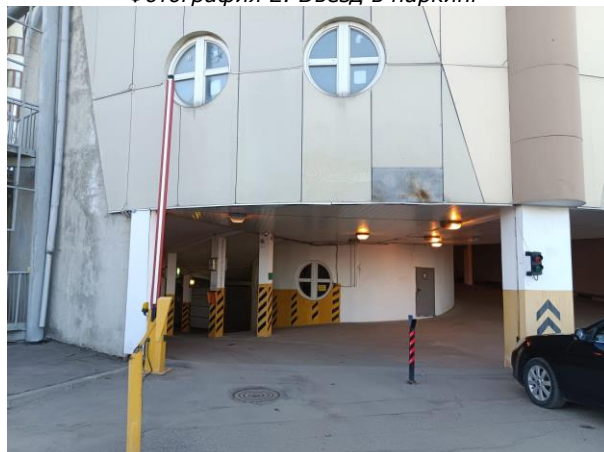
В настоящем отчёте производилась оценка полных прав собственности на объекты недвижимого имущества.

2.4 Фотографии Объекта оценки

Фотография 1. Адрес объекта



Фотография 2. Въезд в паркинг



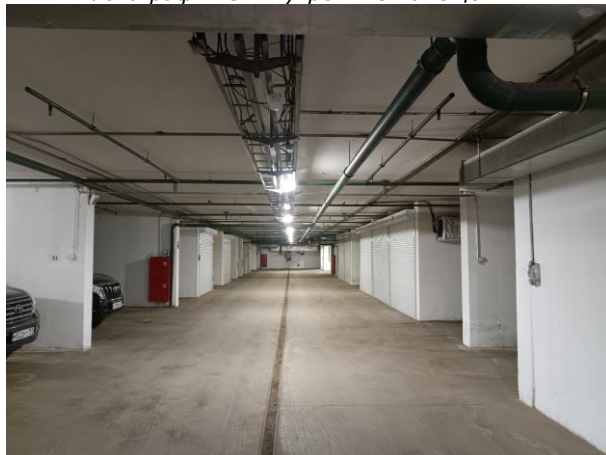
Фотография 3. Внешний вид здания – Вид 1



Фотография 4. Окружающая застройка



Фотография 5. Внутренние помещения



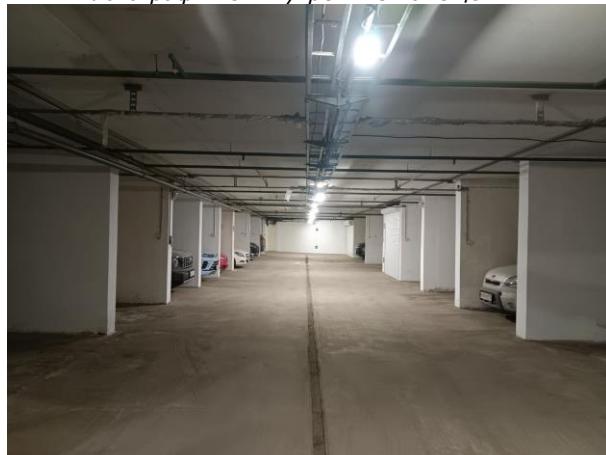
Фотография 6. Внутренние помещения



Фотография 7. Внутренние помещения



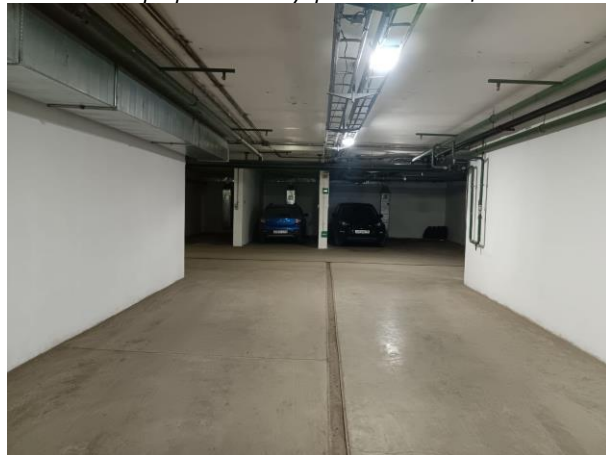
Фотография 8. Внутренние помещения



Фотография 9. Внутренние помещения



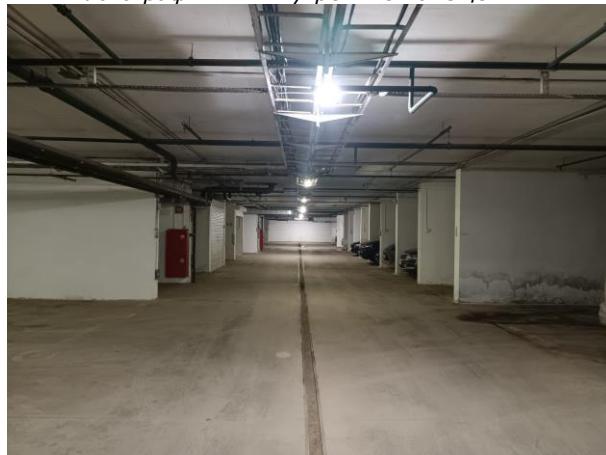
Фотография 10. Внутренние помещения



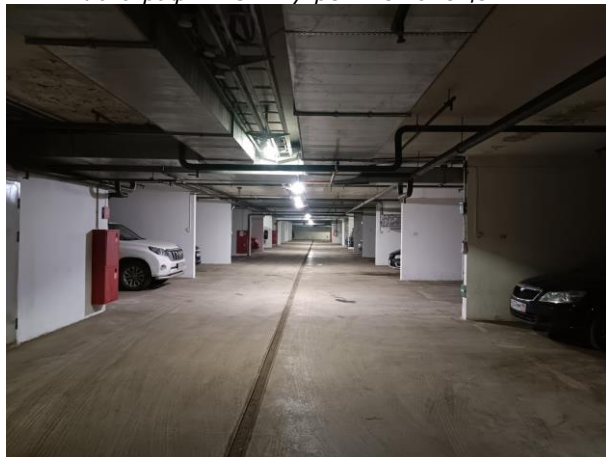
Фотография 11. Внутренние помещения



Фотография 12. Внутренние помещения



Фотография 13. Внутренние помещения



Фотография 14. Внутренние помещения



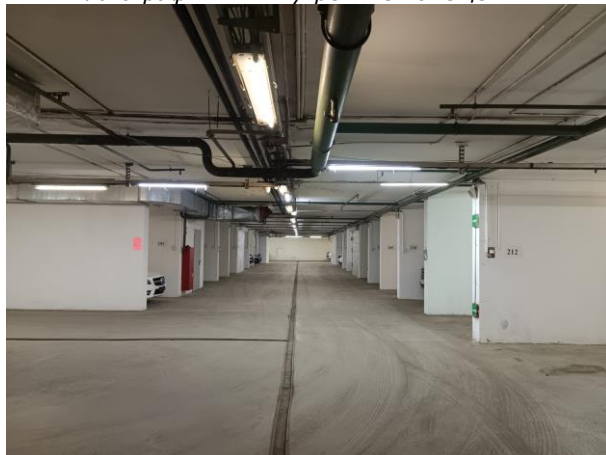
Фотография 15. Внутренние помещения



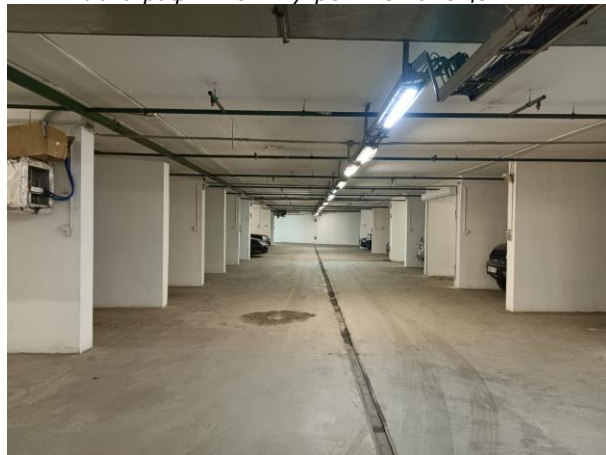
Фотография 16. Внутренние помещения



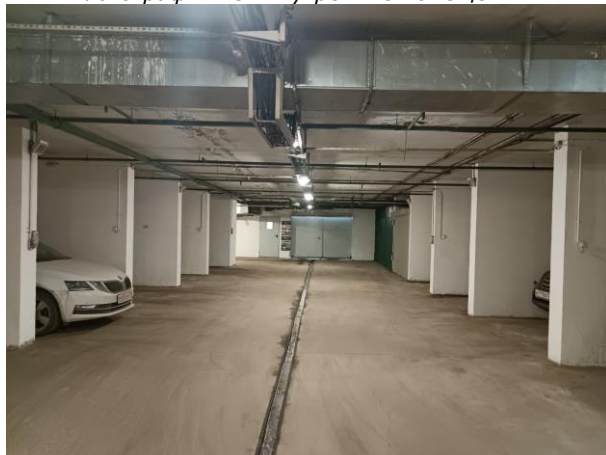
Фотография 17. Внутренние помещения



Фотография 18. Внутренние помещения



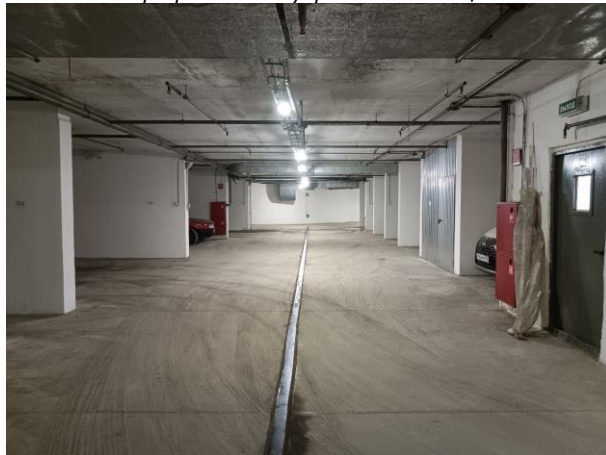
Фотография 19. Внутренние помещения



Фотография 20. Внутренние помещения



Фотография 21. Внутренние помещения



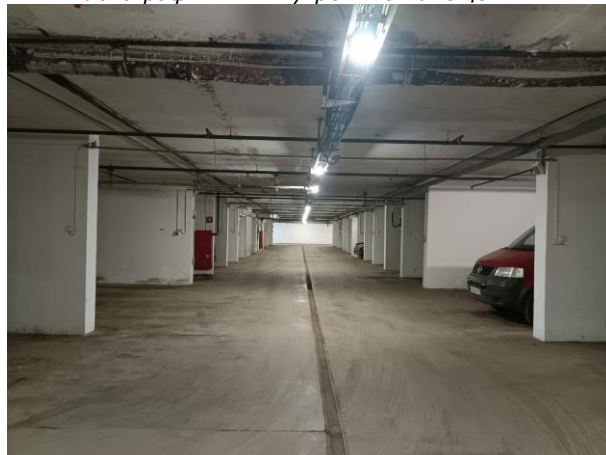
Фотография 22. Внутренние помещения



Фотография 23. Внутренние помещения



Фотография 24. Внутренние помещения



Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки»

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Москве

Влияние политической обстановки в стране на рынок объектов недвижимости⁹

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

Табл. 1. Информация о социально-экономическом положении России

№		22/21	23/22	24/23	Янв-март 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,4
2.	Инвестиции в осн. капитал 7,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+8,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,4
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,4
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,5
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+4,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 61,16 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта – 2 767,9 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,3
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 244,3 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 28,9 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – 1,97 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,1
13.	Объём платных услуг населению – 9,6 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+4,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+10,0

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.25	+23,4	+5,4	-1,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+30,1	+6,6	+3,7
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.06.25	+23,9	+17,6	+12,0
	- из них просроченная задолженность	-1,1	-15,8	+20,1
17.	Международные резервы (ЗВР), на 08.08.25г: 686,4 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+13,6
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	9,6 за 1 кв 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-май кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-2,48 трлн.руб.
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.07.25г: 54,32 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+2,4

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	03.07.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 09.06.25г., %	6,25	21,0	18,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	79,6
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0.87-0.90)	68,36	87,0	66,55

Источник информации: <https://statrelt.ru/arkhiv-analizov>

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на

⁹ Источник: <https://statrelt.ru/downloads/2025-8.pdf>

внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости: – новых квартир - на 4,0%,

– квартир вторичного рынка – на 4,0%,

– индивидуальных домов – на 3,0%,

– земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,

– земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%

– земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,

– земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,

– земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,

– торговых помещений и зданий – на 7,0%,

– административных помещений и зданий – на 6,0%,

– складских помещений и зданий – на 12,0%,

– производственных помещений и зданий – на 10,0%

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше чем за январь-март 2023 года (163 140)

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Основные социально-экономические показатели Москвы, январь-февраль 2026 г.¹⁰

Табл. 13 Основные социально-экономические показатели

Название показателей	Февраль 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь- февраль 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % ¹⁾	х	116,5	118,2	х	115,6
в том числе по видам экономической деятельности:					
обрабатывающие производства	х	122,1	119,6	х	115,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	96,9	114,4	х	117,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	104,8	99,1	х	94,2
Оборот организаций, млн рублей	6 476 184,0	105,4	97,0	12 622 059,6	95,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) ²⁾	984 499,8	103,4	97,3	1 936 664,7	93,4
добыча полезных ископаемых	16 772,5	104,6	81,4	32 802,6	87,4
обрабатывающие производства	807 045,3	105,2	94,5	1 573 842,1	89,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	136 304,7	93,5	118,7	282 124,7	124,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	24 377,3	103,7	111,1	47 895,2	105,5
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий ^{3),4)}					

Название показателей	Февраль 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь- февраль 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	х	х	х	101,1	123,2
молоко, тыс. тонн	х	х	х	755,8	36,9
яйца, тыс. штук	х	х	х	496,8	96,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	141 008,6	123,9 ⁵⁾	82,6 ⁶⁾	254 987,4	82,55)
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	493,5	х	80,7	901,2	97,4
в том числе:					
организациями-застройщиками	448,5	х	87,5	816,7	109,8
населением	45,0	х	45,4	84,5	46,7
Строительство объектов социально-культурного назначения ^{3),4)}					
дошкольные образовательные организации, мест	х	х	х	8 200	125,4
общеобразовательные организации, ученических мест	х	х	х	18 100	137,9
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	х	х	х	1 545	98,7
больничные организации, мест	х	х	х	726	241,2
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	х	х	х	6	100,0
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	х	х	х	2 350	207,6
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	х	х	х	10	66,7
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	х	х	х	1	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом, кв. м				1 800	33,8
медицинский центр, кв. м	х	х	х	684,2	79,7

¹⁰ Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65045>

Название показателей	Февраль 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь- февраль 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Оборот оптовой торговли, млн рублей	3 642 634,5	112,0 ⁵⁾	105,2 ⁵⁾	6 940 024,9	100,4 ⁵⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	638 668,4	102,8 ⁵⁾	102,3 ⁵⁾	1 257 830,8	101,1 ⁵⁾
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей ⁶⁾	515 822,2	100,9 ⁵⁾	95,7 ⁵⁾	x	x
Оборот общественного питания, млн рублей	84 040,7	89,6 ⁵⁾	104,7 ⁵⁾	177 554,1	119,1 ⁵⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	390 258,3	100,4 ⁵⁾	101,6 ⁵⁾	777 748,3	102,1 ⁵⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 110,5	111,7	102,6	2 104,9	101,2
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	4 240,9	170,2	87,1	6 733,1	69,7
Пассажирооборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	396,2	104,2	104,6	776,3	103,1
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	90 563,6	106,3	105,0	175 768,2	103,1
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей ^{3),4)}	x	x	x	9 126 291,9	102,7 ⁵⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁷⁾	x	103,5	101,2	x	101,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	x	100,43	105,10	x	104,98
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	8 991,46	100,5	x	x	x
Денежные доходы в расчете на душу населения (первая оценка), рублей ^{3),8)}	205 291,0	119,3	111,8	x	x
Реальные денежные доходы (первая оценка), % ^{3),8)}	x	118,8	107,9	x	x

Название показателей	Февраль 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь- февраль 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей ⁹⁾	187 644,3	65,4	121,8	187 644,3	121,8
Реальная заработная плата, % ⁹⁾	x	64,3	116,1	x	116,1
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей ⁶⁾	26 484	61,7	x	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных, человек ^{4),10)}	12 313	108,4	96,5	x	x
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	674 335,8	x	110,8	x	x
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	1 165 887,8	x	107,2	x	x
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % ¹¹⁾	62,2	x	66,5	x	x
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾					
дебиторская	51 464 186,9	108,1	114,1	x	x
кредиторская	56 200 928,5	108,3	115,0	x	x
в том числе просроченная	2 688 497,0	96,2	130,2	x	x
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	2 103 160,2	114,1	x	x	x
в том числе просроченная	22 544,8	101,3	x	x	x

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65045>

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 14 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено ООО «КорпоратФинанс»

На основании анализа документов, предоставленных Заказчиком, установлено, что объекты, входящие в состав объекта оценки, представляют собой машино-места в подземном паркинге.

Стационарные сооружения для стоянки автомобиля можно разделить на две подгруппы: гаражи-боксы и паркинги.

Гаражи-боксы – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения для хранения автомашин.

Паркинги – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой или боксами.

На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения. Паркинг представляет собой единое пространство с разметкой, которая указывает границы каждого места для транспорта. Отличие между машино-местом и боксом в многоуровневом паркинге заключается в том, что пространство паркинга между машино-местами не делится стенами на ячейки.

В данном случае объектом оценки выступают машино-места в подземном паркинге, в связи, с чем в отчете будет представлен обзор рассматриваемого сегмента рынка.

3.3 Обзор рынка паркингов г. Москвы, итоги 2025 г.¹¹

Рынок машиномест в Москве окончательно перестал быть вспомогательным сегментом недвижимости. К 2026 году машиноместа стали самостоятельным активом со своим спросом, логикой ценообразования и инвестиционными сценариями. Их покупают не «в нагрузку» к квартире, а как отдельный объект — для личного пользования, сдачи в аренду или сохранения капитала. В этой статье — реальная аналитика рынка машиномест Москвы: где есть спрос, почему он устойчив, как формируются цены и что будет происходить дальше.

Машиноместо как отдельный рынок недвижимости

Исторически машиноместа в Москве долгое время недооценивались. В старом жилом фонде парковка воспринималась как неструктурированный ресурс — двор, стихийная стоянка, улица. Ситуация принципиально изменилась за последние годы по трём ключевым причинам: рост плотности застройки, сокращение уличных парковок и переход новых жилых комплексов на подземные и многоуровневые паркинги. К 2026 году машиноместо — это дефицитный актив в ряде районов, объект с прогнозируемым спросом и элемент комфорта, за который готовы платить.

¹¹ Источник информации: <https://richestatebusiness.ru/realestateblog/5ij64dj5l1-mashinomesta-v-moskve-transformatsii-rin>

Структура рынка машиномест в Москве в 2026+

Рынок машиномест условно делится на несколько сегментов.

1. Жилые комплексы бизнес и премиум-класса: здесь машиноместа — часть обязательной инфраструктуры. Спрос формируется за счёт собственников квартир, арендаторов и инвесторов, покупающих место отдельно. Важный момент: количество машиномест почти всегда ниже количества квартир, особенно в проектах внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) и в Центральном административном округе (ЦАО).

2. Массовые новостройки: В комфорт-классе ситуация сложнее. Часто застройщики экономят на количестве мест, продают машиноместа не всем желающим или выводят их в продажу позже. Это создаёт отложенный спрос, который проявляется через 1–3 года после заселения жилого комплекса.

В условиях изменчивой экономической ситуации и поиска стабильных источников дохода, машиноместа уверенно занимают нишу привлекательного инвестиционного актива. Они становятся разумной альтернативой традиционным банковским депозитам, предлагая более высокую доходность при сопоставимом уровне риска. В отличие от малогабаритных квартир, которые часто требуют значительных вложений и имеют более сложную модель управления, машиноместа отличаются низким порогом входа и понятной, прозрачной схемой получения прибыли. Кроме того, они представляют собой менее рискованную инвестицию по сравнению с волатильными высокорисковыми активами.

Ценообразование на машиноместа в Москве в 2026 году далеко от унифицированного подхода. Вместо усредненных рыночных показателей, стоимость определяется целым комплексом факторов, присущих конкретному объекту. На первый план выходят: класс жилого комплекса, к которому относится парковочное место, его местоположение в районе и степень транспортной доступности. Немаловажным фактором является дефицит парковочных мест в данной локации, а также сам формат паркинга – подземный, находящийся под круглосуточной охраной или автоматизированный, что напрямую влияет на привлекательность и, соответственно, цену. Важно понимать, что рост стоимости машиномест не является повсеместным явлением по всей Москве. Он наблюдается преимущественно там, где предложение ограничено, существует стабильный спрос со стороны платежеспособного населения, и отсутствует возможность быстрого создания альтернативных парковочных решений.

Ожидается, что спрос на машиноместа сохранится и после 2026 года, чему способствует ряд фундаментальных причин. Во-первых, городская политика Москвы неизбежно ведет к сокращению уличных парковок, ужесточению контроля и ликвидации бесплатных зон. Это вынуждает автовладельцев искать альтернативные, более комфортные и безопасные места для своих автомобилей. Во-вторых, несмотря на активное развитие общественного транспорта, личный автомобиль остается неотъемлемой частью жизни для многих москвичей, и количество автомобилей продолжает расти. В-третьих, новые стандарты жилья предполагают наличие паркинга как базового элемента комфорта, что повышает привлекательность квартир в домах, где предусмотрены парковочные места. И, наконец, ключевым фактором выступает ограниченность ресурса: машиноместо невозможно «достроить» в уже возведенном здании, что делает его невозобновляемым активом.

Однако, как и любой рынок, рынок машиномест не лишен рисков, которые необходимо учитывать. Не каждое машиноместо обладает одинаковой ликвидностью, и ошибки в выборе локации или объекта могут привести к длительным простоям и низкой доходности. Юридический статус приобретаемого машиноместа является критически важным фактором, влияющим на его привлекательность и безопасность вложения. Именно поэтому инвестиции в машиноместа требуют тщательного аналитического подхода, глубокого изучения рынка и оценки всех сопутствующих факторов, а не импульсивных решений.

К 2026 году машиноместа в Москве перестанут быть просто дополнением к жилью и превратятся в самостоятельный, активно развивающийся рынок. Понятная логика спроса, обусловленная ростом автомобилизации и ограниченным предложением, уже формирует эту реальность. В ряде районов столицы машиноместа становятся настоящим дефицитным активом, что естественным образом влияет на их стоимость и привлекательность.

Важно понимать, что машиноместа не являются универсальным инструментом для спекулятивных операций "везде и сразу". Их инвестиционный потенциал раскрывается при грамотном подходе к выбору локации. В районах с высокой плотностью населения, ограниченным парковочным пространством и хорошей транспортной доступностью, машиноместа демонстрируют устойчивость и предсказуемость, становясь надежным инструментом для сохранения и приумножения капитала.

Следующим логичным шагом для инвесторов и аналитиков рынка становится глубокое понимание специфики различных районов Москвы. Необходимо выявить те локации, где машиноместа действительно работают как выгодная инвестиция, принося стабильный доход и рост стоимости, и, наоборот, те, где они могут превратиться в неликвидный актив из-за избыточного предложения или отсутствия реального спроса. Только такой детальный анализ позволит принимать взвешенные инвестиционные решения и использовать потенциал рынка машиномест максимально эффективно.

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Табл. 15. При мониторинге рынка продажи машино-мест в подземных паркингах в ЮАО, ЮЗАО, ЮВАО г. Москвы были выявлены следующие предложения:

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж расположения	Стоимость машино-места, руб.	Стоимость машино-места, руб./кв.м.	Источник
1	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1к1	16,3	-1	1 500 000	92 025	https://www.cian.ru/sale/commercial/328053196/?mlSearchSessionGuid=76a6a73838cf7a405d0ab9a09e5826ee&context=4.w_otY0_z9Tg.1eK1MrchlIQHO6rVhE-VWCJ1FJUvjImKCOEBht-0HWZAuETbcSykTgeTRO-wu6BB1jVtlbtM81I1H_OzeUwnm04apOxkSXbKqmkckcg
2	г. Москва Ак. Виноградова, соор. 5., стр. 2	17,0	-1	1 400 000	82 353	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_7863602134?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUZWJjcmNudGR4dmJ3bzB1Ijt9hp7t-T8AAAA
3	г. Москва Ак. Виноградова, соор. 5., стр. 2	17,6	-1	1 500 000	85 227	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_2974732405?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3SjBOZTR6WU1HRWEzS2syIjt989eB9j8AAAA
4	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул.	18,3	-1	1 500 000	81 967	https://www.cian.ru/sale/commercial/305810488/
5	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 74А	26,5	-1	3 700 000	139 623	https://www.cian.ru/sale/commercial/314287417/
6	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, 2	23	-1	3 000 000	130 435	https://www.cian.ru/sale/commercial/304117491/
7	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к1	13,9	-1	1 900 000	136 691	https://www.cian.ru/sale/commercial/315007224/

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж расположения	Стоимость машино-места, руб.	Стоимость машино-места, руб./кв.м.	Источник
8	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Верхние Поля, 2А	18,3	-1	1 290 000	70 492	https://www.cian.ru/sale/commercial/315932702/
9	Москва, Кировоградская ул., 22к2	16,0	-1	1 350 000	84 375	https://www.cian.ru/sale/commercial/312903981/
10	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1к1	18,0	-1	1 200 000	66 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/311589928/
11	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 5к3	17,9	-2	1 650 000	92 179	https://www.cian.ru/sale/commercial/310483364/

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

Табл. 16. При мониторинге рынка аренды машино-мест в подземных паркингах в ЮАО, ЗАО, ЮЗАО, ЮВАО г. Москвы были выявлены следующие предложения:

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж расположения	Ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	Ставка аренды, руб./м/м в год (с учетом НДС)	Источник
1	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1к1	16,0	-1	8 000	96 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/316850732/?mlSearchSessionGuid=0c2710e32ec936056b2e453fb2ba93f3&context=4.8ZsKc9kPcXk.nvZX XGLMJcLrxN1qW3q-0UAU7RFWipXTX40TnK0H6AdV_f61Ogjzmjr7XrbZPGbAZ-Wh127_f_Qc1-0Pn1zdmvzWibFI7vTP-gFwyg
2	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Совхозная ул., 49	15,0	-1	8 000	96 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/287631705/?mlSearchSessionGuid=49627aa4835f13ab57dcb61748369b61&context=4.JkjkHPopSdA.ks54QGS9gsO3XdoI7g_tc0Hc_gnh3xgZpXe_vx8dl_ysIFc9pmZGvJiB3zyVqY4CYmSxC0b0KI6DPyF1vFSUWIqhCBb9tRN6wqOVww
3	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1А	13,0	-1	5 990	71 880	https://www.cian.ru/rent/commercial/301796372/?mlSearchSessionGuid=0c2710e32ec936056b2e453fb2ba93f3&context=4.U0p-E4uWw-Q.G4_BKVADrjJW53LRMjTDQKxowQB4WuFmPIDNAExCMB5nLobG0BAuv1-oZVH4F6M5cOdecKHAFQc1pS8Z9YULskgoH-jPG9I9JjtXg
4	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Лихачева, 15	13,0	-1	4 500	54 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315216927/
5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Эдуарда Стрельцова, 2к1	16,5	-2	7 500	90 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314787554/
6	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, 1к1	14,0	-4	11 000	132 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/300727545/
7	Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Севастопольский просп., 51	15,9	-2	8 000	96 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313696811/
8	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Архитектора Щусева, 1	14,0	-1	12 000	144 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/255204307/
9	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 5к3	16,0	-1	9 500	114 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281440652/

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж, расположение	Ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	Ставка аренды, руб./м/м в год (с учетом НДС)	Источник
10	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, наб. Марка Шагала, 11к1	13,3	-1	15 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315905943/

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

Выводы

Оценщиком были найдены предложения к продаже и аренде машино-мест в подземных паркингах г. Москвы. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средневзвешенной цене предложения 1 кв. м площади машино-места:

Табл. 17. Диапазон цены предложения одного машино-места в многоуровневых подземных паркингах ЮАО, ЮЗАО, ЮВАО г. Москвы

Цена предложения за 1 кв. м площади машино-места, руб. с НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
40 008	96 000	70 015

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

Табл. 18. Диапазон арендной ставки за одно машино-место в подземных паркингах ЮАО, ЗАО, ЮЗАО, ЮВАО г. Москвы

Арендная ставка за одно машино-место, руб. с НДС в месяц		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
3 334	8 000	5 835

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Набор факторов, влияющих на разброс цен машино-мест в многоуровневых

паркингах, существенно различается. Объектами оценки в рамках данного отчета являются машино-места, поэтому анализ ценообразующих факторов приводится именно для машино-мест.

На разброс цен машино-мест существенно влияют следующие факторы: местоположение объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, использование или назначение объекта, этаж расположения, тип машиноместа, площадь машиноместа, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рассматриваемому сегменту рынка.

Корректировки рассчитываются на основе данных о ценах машино-мест в паркингах (в зависимости от того, какая информация была найдена при мониторинге рынка), при этом оценщик исходит из допущения, что выведенные таким образом корректировки будут применимы в одинаковой мере к машиноместам в наземных и подземных паркингах.

1. Местоположение объекта

Фактор местоположения, безусловно, оказывает влияние на стоимость машино-места, как и на любой другой сегмент рынка недвижимости, однако, влияние данного фактора в анализируемом сегменте, менее ярко выражено, нежели для сегмента жилой либо коммерческой недвижимости.

Корректировки на местоположение выведены для двух сегментов:

- ✓ машино-места в подземных паркингах;
- ✓ машино-места в наземных паркингах.

Наполняемость корректировок (зона покрытия), выполнена в зависимости от того, какие предложения были найдены в общедоступных источниках информации.

На основе данных анализа ценовой ситуации, произведенного в соответствующем разделе обзора рынка, можно вывести следующие укрупненные значения коэффициентов, отражающих влияние фактора местоположения на величину стоимости.

Исходя из имеющихся данных об удельной стоимости машино-мест, определена корректировка на местоположение относительно АО. Расчет корректировки произведен на основе средней цены предложения машино-мест в подземных паркингах в зависимости от местоположения относительно основных транспортных колец и административных округов (см. таблица выше). Максимальное значение (стоимость 1 кв.м. машино-места внутри СК 203 618 руб.) соответствует индексу 1,00.

Табл. 19. Корректировка на местоположение для машино-мест в подземных паркингах относительно АО на 01.01.2020 г.

Ценовая зона	АО	Удельный показатель стоимости машино-мест, руб./кв.м.	Корректирующий коэффициент на местоположение
между ЧТК и МКАД	СЗАО	62 949	0,31
	ЗАО	84 569	0,42
	САО	65 212	0,32
	ЮЗАО	72 251	0,35
	ЮАО	69 336	0,34
	ЮВАО	68 019	0,33
	СВАО	67 101	0,33
между ТТК и ЧТК	ВАО	70 480	0,35
	СЗАО	91 259	0,45
	ЗАО	97 886	0,48
	САО	88 216	0,43
	ЮЗАО	99 640	0,49
	ЮАО	70 523	0,35
	ЮВАО	83 666	0,41
за МКАД	СВАО	96 550	0,47
	ВАО	87 912	0,43
	СЗАО	53 018	0,26
	ЗАО	43 010	0,21
	САО	-	-
	ЮЗАО	38 961	0,19
	ЮАО	-	-
	ЮВАО	32 540	0,16

Ценовая зона	АО	Удельный показатель стоимости машино-мест, руб./кв.м.	Корректирующий коэффициент на местоположение
	СВАО	44 897	0,22
	ВАО	34 689	0,17
	ЗелАО	45 648	0,22
	ТАО	46 027	0,23
	НАО	51 577	0,25
между СК и ТТК	СЗАО	-	-
	ЗАО	-	-
	САО	-	-
	ЮЗАО	-	-
	ЮАО	119 359	0,59
	ЮВАО	129 645	0,64
	СВАО	138 522	0,68
	ВАО	-	-
внутри СК	ЦАО	171 316	0,84
		203 618	1,00

Источник информации: «Анализ рынка машино-мест г. Москвы на 01.01.2020 г.». Анализ рынка подготовлен Лобановой А.Е., действующий член РОО. Дата подготовки материала: январь 2020 г., <https://yadi.sk/i/pJdScAVVpoCPGQ>

2. Время предложения

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

3. Факт сделки (уторгование)

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке продажи машино-мест из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между продавцом и покупателем и зависит от многих факторов.

Не секрет, что сделки по продаже недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная цена всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Рис. 4. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рф. ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95

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

4. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией продавца недвижимости.

5. Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

6. Поправка на площадь машино-мест

Для рынка купли-продажи машино-мест:

При анализе рынка купли-продажи машино-мест, расположенных в подземных паркингах выявлены следующие типы машино-мест по площади:

- ✓ малые (площадью менее 13 кв. м.);
- ✓ стандартные (площадью от 13,1 до 17,9 кв. м.);
- ✓ увеличенные (площадью от 18,0 до 24,9 кв. м.);
- ✓ особо увеличенные (площадью 25 и более кв. м.).

Анализ рынка показал, что удельная стоимость стандартных машино-мест (площадью от 13,1 до 17,9 кв. м.) ниже, чем стоимость малых машино-мест (площадью менее 13 кв. м.), расположенных в том же паркинге на 4%, а удельная стоимость стандартных машино-мест (площадью от 13,1 до 17,9 кв. м.) дороже, увеличенных (площадью от 18,0 до 24,9 кв. м.), расположенных в том же паркинге, на 13%.

Для расчета соотношения стоимости принимались данные первичного рынка – стоимость предложения от застройщика. На основе общего числа предложений и цены предложения сведена таблица отношения стоимости машино-мест в зависимости от типа машино-места (площади) в паркинге.

Табл. 20 Отношение стоимости машино-мест в зависимости от типа машино-места (площади)

Площадь машино-места, кв.м.	до 13	13,1-17,9	18,0-24,9	25 и более
до 13	1,00	1,04	1,14	1,17
13,1-17,9	0,96	1,00	1,10	1,13
18,0-24,9	0,88	0,91	1,00	1,03
25 и более	0,86	0,89	0,97	1,00

Источник информации: «Анализ рынка машино-мест г. Москвы на 01.01.2020 г.». Анализ рынка подготовлен Лобановой А.Е., действующий член РОО. Дата подготовки материала: январь 2020 г., <https://yadi.sk/i/pJdScAVVpoCPGQ>

Для рынка аренды машино-мест:

При анализе рынка аренды машино-мест, расположенных в подземных паркингах выявлено три типа машино-мест по площади:

- малые (площадью менее 13 кв. м.);
- стандартные (площадью от 13,1 до 17,9 кв. м.);
- увеличенные (площадью от 18 кв. м.).

Для расчета корректировки Оценщиком использован метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается сделка или предложение двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены сопоставимого с оцениваемым объектом объекта-аналога. Объекты парных продаж, подобранные для настоящей оценки представлены в таблице ниже.

Табл. 21. Выборка для расчета корректировки на размер машино-места

Адрес	Ценовая зона	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./мес.	Наличие коммунальных и эксплуатационных расходов	Источник информации
ВАО					
Москва, ВАО, р-н Богородское, Наримановская ул., 8к1	Между ТТК и МКАД	12,80	7 500	Включены	https://www.cian.ru/rent/commercial/195417869/
Москва, ВАО, 3-Й ПРОЕЗД ПЕРОВА ПОЛЯ, 1	Между ТТК и МКАД	12,00	6 500	Включены	https://onrealt.ru/moskva/arenda-mashinomesta/6699240
Москва, ВАО, СРЕДНЯЯ ПЕРВОМАЙСКАЯ УЛИЦА, 15	Между ТТК и МКАД	12,00	5 500	Включены	https://onrealt.ru/moskva/arenda-mashinomesta/14036039
Среднее значение			6 500		

Адрес	Цено- вая зона	Пло- щадь, кв.м.	Аренд- ная ставка, руб./ме- с.	Наличие ком- мунальных и эксплуатаци- онных расхо- дов	Источник информации
Москва, ВАО, р-н Перово, ул. Плеханова, 4А	Между ТТК и МКАД	14,00	6 000	Включены	https://www.cian.ru/rent/commercial/198214461/
Москва, ВАО, р-н Измайлово, 5-я Парковая ул., 6	Между ТТК и МКАД	13,60	6 700	Включены	https://www.cian.ru/rent/commercial/193202452/
Москва, ВАО, 5-Я ПАРКОВАЯ УЛИЦА, 6	Между ТТК и МКАД	14,00	8 000	Включены	https://onrealt.ru/moskva/arenda-mashinomesta/13554516
Москва, ВАО, 2-Я ВЛАДИМИРСКАЯ УЛИЦА, 45	Между ТТК и МКАД	15,00	8 000	Включены	https://onrealt.ru/moskva/arenda-mashinomesta/14519990
Среднее значение			7 175		
Москва, ВАО, р-н Ивановское, ш. Энтузиастов, 51	Между ТТК и МКАД	23,00	8 000	Включены	https://www.cian.ru/rent/commercial/204169531/
Москва, ВАО, ЗЕЛЁНЫЙ ПРОСПЕКТ, 22	Между ТТК и МКАД	23,00	7 500	Включены	https://onrealt.ru/moskva/arenda-mashinomesta/12739415
Москва, ВАО, КРАСНОБОГАТЫРСКАЯ УЛИЦА, 90С1	Между ТТК и МКАД	21,00	10 000	Включены	https://onrealt.ru/moskva/arenda-mashinomesta/9624040
Среднее значение			8 500		
ЮЗАО					
Москва, ЮЗАО, улица Вавилова, 91А	Между ТТК и МКАД	13,00	6 000	Включены	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_121206935
Москва, ЮЗАО, проспект Вернадского, 27	Между ТТК и МКАД	12,00	6 900	Включены	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_951232995
Москва, ЮЗАО, Ленинский пр-кт, 109	Между ТТК и МКАД	11,00	6 000	Включены	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_839943815
Среднее значение			6 300		
Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Новочеремушкинская ул., 18К1	Между ТТК и МКАД	15,80	8 000	Включены	https://www.cian.ru/rent/commercial/202987775/
Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, ул. Академика Виноградова, 1	Между ТТК и МКАД	14,00	6 000	Включены	https://www.cian.ru/rent/commercial/205025772/
Москва, ЮЗАО, Новочеремушкинская улица, 52к3	Между ТТК и МКАД	15,00	5 500	Включены	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1081174517
Среднее значение			6 500		
Москва, ЮЗАО, Ленинский проспект, 83к1	Между ТТК и МКАД	20,00	7 000	Включены	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1489635119
Москва, ЮЗАО, Ленинский проспект, 107к2	Между ТТК и МКАД	18,00	8 500	Включены	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1266395246
Москва, ЮЗАО, Профсоюзная улица, 104	Между ТТК и МКАД	18,00	8 000	Включены	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1543535584
Среднее значение			7 833		

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

На основе аналитической информации определена корректировка на размер машино-мест.

Табл. 22. Корректировка на размер машино-места

Наименование показателя	ВАО		ЮЗАО		Среднее значение корректирующего коэффициента
	Среднее значение арендной платы за м/м, руб./мес.	Коэффициент	Среднее значение арендной платы за м/м, руб./мес.	Коэффициент	
Уменьшенные м/м (до 13 кв.м.)	6 500	0,91	6 300	0,97	0,94
Стандартные м/м (13-18 кв.м.)	7 175		6 500		
Увеличенные м/м (более 18 кв.м.)	8 500	1,18	7 833	1,21	1,20
Стандартные м/м (13-18 кв.м.)	7 175		6 500		

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Корпоративфинанс»

Оценщиком в данном случае не принимаются количественные данные предложения к аренде машино-мест в иных округах г. Москвы, а лишь относительные показатели изменения величины арендной платы машино-места в зависимости от его размера.

7. Этаж расположения машино-места в паркинге

Стоимость машино-мест, расположенных на разных уровнях паркинга, отличается. Произведен анализ и выявлено соотношение средней стоимости 1 кв.м. машино-места на разных уровнях паркинга.

Для расчета соотношения стоимости принимались данные первичного рынка – стоимость предложения от застройщика. Проведенный анализ показал, что на каждый этаж как подземного, так и многоуровневого паркинга идет снижение стоимости в среднем на 5%.

Табл. 23 Отношение стоимости машино-мест в зависимости от этажного расположения в паркинге

Многоэтажный наземный паркинг/ Подземный паркинг	8	7	6	5/-5	4/-4	3/-3	2/-2	1/-1
8	1,00	0,95	0,90	0,86	0,81	0,77	0,74	0,70
7	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86	0,81	0,77	0,74
6	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86	0,81	0,77
5/-5	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86	0,81
4/-4	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86
3/-3	1,29	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
2/-2	1,36	1,29	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
1/-1	1,43	1,36	1,29	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00

Источник информации: «Анализ рынка машино-мест г. Москвы на 01.01.2020 г.». Анализ рынка подготовлен Лобановой А.Е., действующий член РОО. Дата подготовки материала: январь 2020 г., <https://yadi.sk/i/pJdScAVVpoCPGQ>

8. Тип объекта

Как правило, стоимость стандартного машино-места в паркинге отличается от стоимости гараж-бокса в этом же паркинге.

Поправка на данное различие представлена ниже.

Табл. 24. Отношение стоимости машино-места в зависимости от типа машино-места

Наименование показателя	Значение показателя
Отношение стоимости стандартного (манежного) машино-места к стоимости такого же зависимого откатного места	0,87
Отношение стоимости стандартного (манежного) машино-места к стоимости такого же машино-места -бокса	0,80
Отношение стоимости зависимого откатного машино-места к стоимости такого же стандартного (манежного) машино-места	1,14
Отношение стоимости зависимого откатного машино-места к стоимости такого же машино-места -бокса	0,92
Отношение стоимости машино-места -бокса к стоимости такого же стандартного (манежного) машино-места	1,24
Отношение стоимости машино-места -бокса к стоимости такого же зависимого (откатного) машино-места	1,08

Источник информации: «Анализ рынка машино-мест г. Москвы на 01.01.2020 г.». Анализ рынка подготовлен Лобановой А.Е., действующий член РОО. Дата подготовки материала: январь 2020 г., <https://yadi.sk/i/pJdScAVVpoCPGQ>

9. Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.8 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Анализ тенденций, наметившихся на рынке паркингов¹²

В 2024 году россияне стали активнее приобретать машиноместа и гаражи. По данным «Авито Недвижимость», спрос на парковочные места увеличился на 7%, а интерес к покупке гаражей вырос на 12%.

Наибольший прирост спроса зафиксирован в сегменте многоуровневых паркингов (+26%). Также россияне чаще интересовались крытыми стоянками (+22%) и открытыми парковками (+5%). Интерес к объектам в подземных паркингах также вырос, но менее значительно — на 3% за год.

Преимущества машиномест:

Локация — машиноместа обычно находятся в крупных городах, в то время как гаражи распространены даже в небольших населенных пунктах, где недвижимость дешевле.

Коммуникации — в гаражах не всегда есть электричество и отопление, а также они часто расположены на удалении от жилых комплексов.

Окупаемость для инвесторов — вложения в гаражи возвращаются быстрее за счет меньшей стоимости покупки. Однако машиноместа обладают большей ликвидностью и востребованностью на рынке.

Оценщиком были найдены предложения к продаже и аренде машино-мест в подземных паркингах г. Москвы. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средневзвешенной цене предложения 1 кв. м площади машино-места:

¹² Источник информации: <https://odelax.ru/news/avto-news/spros-na-mashinomesta-i-garazhi-v-rossii-v-2024-godu-vyros-tendentsii-i-tseny/>

Табл. 25. Диапазон цены предложения одного машино-места в многоуровневых подземных паркингах ЮАО, ЮЗАО, ЮВАО г. Москвы

Цена предложения за 1 кв. м площади машино-места, руб. с НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
40 008	96 000	70 015

Источник информации: составлено ООО «Корпоратфинанс»

Табл. 26. Диапазон арендной ставки за одно машино-место в подземных паркингах ЮАО, ЗАО, ЮЗАО, ЮВАО г. Москвы

Арендная ставка за одно машино-место, руб. с НДС в месяц		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
3 334	8 000	5 835

Источник информации: составлено ООО «Корпоратфинанс»

3.9 Анализ наиболее эффективного использования

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 объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Юридическая разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Оцениваемые объекты предназначены для использования в качестве машино-мест.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Объект недвижимости представляет собой машино-места в многоэтажном гараже-стоянке, в связи с чем не представляется возможным их снос или изменение их объемно-планировочных характеристик. Оцениваемые объекты находятся в рабочем состоянии, снабжены всеми необходимыми коммуникациями.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве машино-мест.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Учитывая специфику объектов, экономически целесообразным вариантом использования, является использование оцениваемых объектов в качестве машино-мест в подземного паркинге.

Максимальная продуктивность

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

При анализе наиболее эффективного использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям

физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности.

Согласно заданию на оценку, объектом оценки являются машино-места. Оцениваемые объекты в силу своих конструктивных особенностей могут использоваться только по прямому назначению – для стоянки автотранспорта. Учитывая дефицит парковочных мест, текущее использование является максимально эффективным.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование в качестве машино-мест.

Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются *сравнительный, доходный и затратный подходы*. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

4.1 Сравнительный подход

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

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;

✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнительного анализа основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона

- ✓ <http://www.cian.ru>;
- ✓ <http://www.garagnik.ru>;
- ✓ <http://www.vertex-realty.ru>;
- ✓ <http://www.avito.ru>;
- ✓ <http://www.incom-realty.ru>;
- ✓ <http://www.arendator.ru>;
- ✓ <http://www.makler.su>;
- ✓ <http://rent21.ru>;
- ✓ <http://www.apex-realty.ru>.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами и отражающих их рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемых объектов, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

4.1.2 Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

Метод сравнительного анализа основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- ✓ изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- ✓ корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

✓ *согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.*

4.1.3 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже машино-мест в подземных паркингах, расположенных в г. Москве.

Поправка на техническое состояние внутренней отделки не принимается во внимание Оценщиком, так как объекты, машино-места в паркинге, предназначенные для хранения автотранспорта, фактически являются частью одного большого открытого пространства, машино-места не имеют стен, перекрытий, перегородок и проемов и не требуют какого-либо ремонта.

В том случае, если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

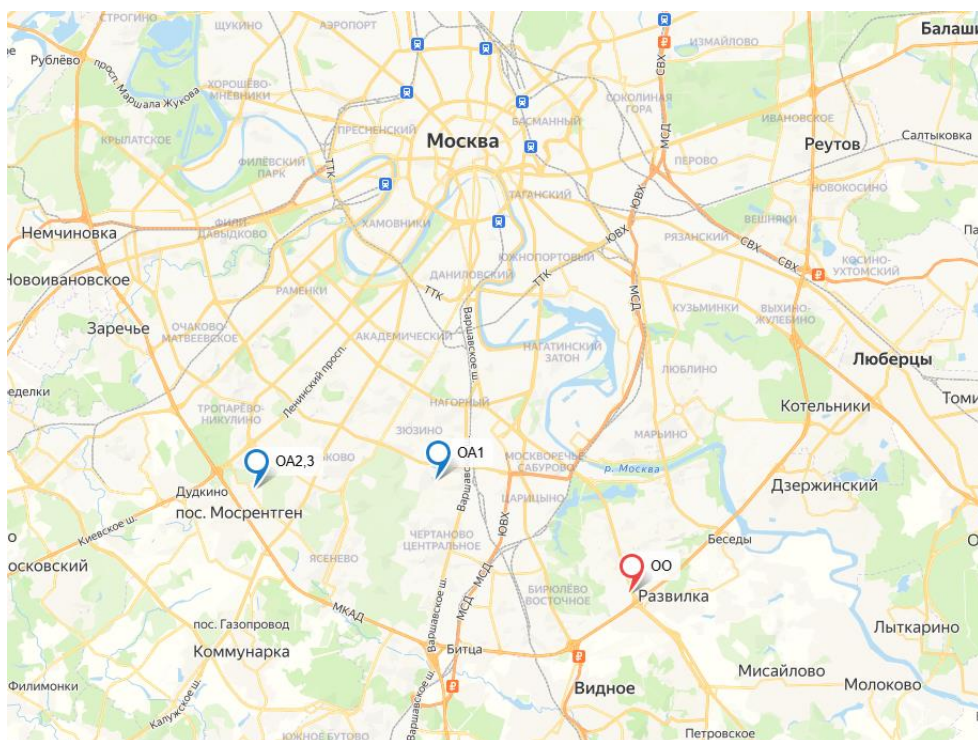
Расчет величины рыночной стоимости будет произведен для независимого стандартного машино-места площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенного на -1 (минус первом) этаже, как базового показателя. Далее с помощью базового показателя будет рассчитана рыночная стоимость машино-мест, различающихся по этажу расположения и размеру машино-места, при помощи корректирующих коэффициентов.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок продажи машино-мест в подземных паркингах ЮАО, ЮЗАО, ЮВАО г. Москвы, Оценщик отобрал из 11 объектов 3 объекта-аналога, максимально схожих по своим характеристикам с оцениваемыми объектами.

Рис. 5. Расположение объектов-аналогов и оцениваемых объектов на территории г. Москвы



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Обоснование выбора единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв.м. машино-места в подземном паркинге.

Можно выделить основные критерии выбора единицы сравнения:

- ✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ✓ Тексты объявлений предложений к продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях за весь объект, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель.
- ✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- ✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внёс корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется).

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») коэффициент корректировки составляет 0,96.

Корректировка на местоположение

Корректировка применяется на основании на основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»). Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Табл. 27. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮЗАО	ЮЗАО
Ценовая зона	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,97	0,97

Источник информации: рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости 1 кв. м. независимого стандартного машино-места площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенного на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга, как базового показателя, представлен в таблице ниже.

Табл. 28. Расчет стоимости 1 кв.м. независимого стандартного машино-места площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенного на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга, в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮЗАО	ЮЗАО
Ценовая зона	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
Адрес	г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1к1	г. Москва Ак. Виноградова, соор. 5., стр. 2	г. Москва Ак. Виноградова, соор. 5., стр. 2
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Тип объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Общая площадь, кв. м	от 13,1 до 17,9	16,3	17,0	17,6
Этаж расположения/Этажность	-1	-1	-1	-1
Тип машиноместа	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Назначение объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Текущее использование	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	1 500 000	1 400 000	1 500 000
		92 025	82 353	85 227
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.cian.ru/sale/commercial/328053196/?mlSearchSessionGuid=76a6a73838cf7a405d0ab9a09e5826ee&context=4.w_otY0_z9Tg.ieK1MrchIIQH06rVhE-VWCJ1FJUvJImKCOEBht-0HWZAuETbcSykTgeTRO-wu6BB1jVtIbtM81I1H_OzeUwnm04apOxkSXbKqmkkcgcg	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_7863602134?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUZWJjcmNuUGR4dmJ3bzB1Ijt9hp7t-T8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_2974732405?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3SjBOZTR6WU1HRWEzS2syIjt989eB9j8AAAA
Цена предложения, руб./кв.м. (с учетом НДС)	-	92 025	82 353	85 227
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	92 025	82 353	85 227
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	92 025	82 353	85 227
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	92 025	82 353	85 227
Дата предложения (актуальность предложения)	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена, руб.	-	88 344	79 059	81 818
Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Назначение объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		88 344	79 059	81 818

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮЗАО	ЮЗАО
Ценовая зона	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,97	0,97
Скорректированная стоимость, руб.	-	88 344	76 687	79 363
Общая площадь, кв. м	от 13,1 до 17,9	16,3	17,0	17,6
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения/Этажность	-1	-1	-1	-1
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Тип машиноместа	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	88 344	76 687	79 363
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	88 344	76 687	79 363
Удельный вес аналога	-	0,4444	0,2778	0,2778
Стоимость одного м/м, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС (округленно)	82 611			

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Корпоративфинанс»

* Актуальность предложений и цен предложений на дату оценки были дополнительно уточнены Оценщиком посредством телефонных переговоров с собственником (представителем собственника)

Получив стоимость 1 кв.м. независимого стандартного машино-места площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенного на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга, можно рассчитать стоимость всех оцениваемых машино-мест с введением корректировки на различие в этажах расположения и площадь машино-места. Размеры корректирующих коэффициентов принимались на основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Табл. 29. Расчет рыночной стоимости машино-мест в подземном паркинге в зависимости от этажа расположения и площади в рамках сравнительного подхода

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Корректировка на размер / площадь	Корректировка на этажное расположение	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	помещ. II-7	7	15,8	77:05:0010009:1423	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
2	помещ. II-8	8	15,9	77:05:0010009:1424	1,00	1,00	1 313 515	1 076 651,64

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Корректировка на размер / площадь	Корректировка на этажное расположение	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
3	помещ. II-9	9	15,9	77:05:0010009:1425	1,00	1,00	1 313 515	1 076 651,64
4	помещ. II-13	13	15,8	77:05:0010009:1429	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
5	помещ. II-15	15	15,8	77:05:0010009:1431	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
6	помещ. II-16	16	15,9	77:05:0010009:1432	1,00	1,00	1 313 515	1 076 651,64
7	помещ. II-18	18	16,2	77:05:0010009:1434	1,00	1,00	1 338 298	1 096 965,57
8	помещ. II-22	22	16,1	77:05:0010009:1438	1,00	1,00	1 330 037	1 090 194,26
9	помещ. II-23	23	15,9	77:05:0010009:1439	1,00	1,00	1 313 515	1 076 651,64
10	помещ. II-26	26	15,8	77:05:0010009:1442	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
11	помещ. II-30	30	15,8	77:05:0010009:1446	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
12	помещ. II-40	40	15,8	77:05:0010009:1456	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
13	помещ. II-42	42	15,8	77:05:0010009:1458	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
14	помещ. II-44	44	16,6	77:05:0010009:1460	1,00	1,00	1 371 343	1 124 051,64
15	помещ. II-45	45	16,6	77:05:0010009:1461	1,00	1,00	1 371 343	1 124 051,64
16	помещ. II-46	46	17,2	77:05:0010009:1462	1,00	1,00	1 420 909	1 164 679,51
17	помещ. II-47	47	17,1	77:05:0010009:1463	1,00	1,00	1 412 648	1 157 908,20
18	помещ. II-48	48	17,2	77:05:0010009:1464	1,00	1,00	1 420 909	1 164 679,51
19	помещ. II-52	52	15,6	77:05:0010009:1468	1,00	1,00	1 288 732	1 056 337,70
20	помещ. II-56	56	15,8	77:05:0010009:1472	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
21	помещ. II-57	57	12,9	77:05:0010009:1473	1,04	1,00	1 108 309	908 450,00
22	помещ. II-59	59	16,2	77:05:0010009:1475	1,00	1,00	1 338 298	1 096 965,57
23	помещ. II-60	60	16,3	77:05:0010009:1476	1,00	1,00	1 346 559	1 103 736,89
24	помещ. II-65	65	16,8	77:05:0010009:1481	1,00	1,00	1 387 865	1 137 594,26
25	помещ. II-67	67	16,7	77:05:0010009:1483	1,00	1,00	1 379 604	1 130 822,95
26	помещ. II-69	69	15,9	77:05:0010009:1485	1,00	1,00	1 313 515	1 076 651,64
27	помещ. II-81	81	15,8	77:05:0010009:1497	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
28	помещ. II-84	84	16,4	77:05:0010009:1500	1,00	1,00	1 354 820	1 110 508,20
29	помещ. II-85	85	17,0	77:05:0010009:1501	1,00	1,00	1 404 387	1 151 136,89
30	помещ. II-87	87	15,7	77:05:0010009:1503	1,00	1,00	1 296 993	1 063 109,02
31	помещ. II-89	89	15,8	77:05:0010009:1505	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
32	помещ. II-91	91	15,8	77:05:0010009:1507	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
33	помещ. II-92	92	15,8	77:05:0010009:1508	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
34	помещ. II-93	93	14,8	77:05:0010009:1509	1,00	1,00	1 222 643	1 002 166,39
35	помещ. II-94	94	16,0	77:05:0010009:1510	1,00	1,00	1 321 776	1 083 422,95
36	помещ. II-95	95	16,2	77:05:0010009:1511	1,00	1,00	1 338 298	1 096 965,57
37	помещ. II-96	96	16,4	77:05:0010009:1512	1,00	1,00	1 354 820	1 110 508,20
38	помещ. II-97	97	17,0	77:05:0010009:1513	1,00	1,00	1 404 387	1 151 136,89
39	помещ. II-98	98	17,4	77:05:0010009:1514	1,00	1,00	1 437 431	1 178 222,13

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Корректировка на размер / площадь	Корректировка на этажное расположение	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
40	помещ. II-99	99	15,4	77:05:0010009:1515	1,00	1,00	1 272 209	1 042 794,26
41	помещ. II-100	100	17,3	77:05:0010009:1516	1,00	1,00	1 429 170	1 171 450,82
42	помещ. II-101	101	15,8	77:05:0010009:1517	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
43	помещ. II-103	103	15,7	77:05:0010009:1519	1,00	1,00	1 296 993	1 063 109,02
44	помещ. II-106	106	15,8	77:05:0010009:1522	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
45	помещ. II-107	107	15,8	77:05:0010009:1523	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
46	помещ. II-108	108	15,8	77:05:0010009:1524	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
47	помещ. II-109	109	16,4	77:05:0010009:1525	1,00	1,00	1 354 820	1 110 508,20
48	помещ. II-110	110	16,9	77:05:0010009:1526	1,00	1,00	1 396 126	1 144 365,57
49	помещ. II-112	112	16,6	77:05:0010009:1528	1,00	1,00	1 371 343	1 124 051,64
50	помещ. II-113	113	16,5	77:05:0010009:1529	1,00	1,00	1 363 082	1 117 280,33
51	помещ. II-114	114	15,8	77:05:0010009:1530	1,00	1,00	1 305 254	1 069 880,33
52	помещ. II-119	119	13,3	77:05:0010009:1535	1,00	1,00	1 098 726	900 595,08
53	помещ. II-122	122	15,6	77:05:0010009:1538	1,00	1,00	1 288 732	1 056 337,70
54	помещ. II-123	123	15,7	77:05:0010009:1539	1,00	1,00	1 296 993	1 063 109,02
55	помещ. II-124	124	16,0	77:05:0010009:1540	1,00	1,00	1 321 776	1 083 422,95
56	помещ. II-125	125	16,5	77:05:0010009:1541	1,00	1,00	1 363 082	1 117 280,33
57	помещ. II-127	127	16,1	77:05:0010009:1543	1,00	1,00	1 330 037	1 090 194,26
58	помещ. II-128	128	16,4	77:05:0010009:1544	1,00	1,00	1 354 820	1 110 508,20
59	помещ. II-129	129	16,0	77:05:0010009:1545	1,00	1,00	1 321 776	1 083 422,95
60	помещ. II-130	130	16,5	77:05:0010009:1546	1,00	1,00	1 363 082	1 117 280,33
61	помещ. II-131	131	15,9	77:05:0010009:1547	1,00	1,00	1 313 515	1 076 651,64
62	помещ. II-132	132	16,6	77:05:0010009:1548	1,00	1,00	1 371 343	1 124 051,64
63	помещ. II-133	133	16,0	77:05:0010009:1549	1,00	1,00	1 321 776	1 083 422,95
64	помещ. II-135	135	16,0	77:05:0010009:1551	1,00	1,00	1 321 776	1 083 422,95
65	помещ. II-136	136	16,5	77:05:0010009:1552	1,00	1,00	1 363 082	1 117 280,33
66	помещ. II-137	137	16,8	77:05:0010009:1553	1,00	1,00	1 387 865	1 137 594,26
67	помещ. II-138	138	17,2	77:05:0010009:1554	1,00	1,00	1 420 909	1 164 679,51
68	помещ. II-139	139	16,9	77:05:0010009:1555	1,00	1,00	1 396 126	1 144 365,57
69	помещ. II-140	140	17,4	77:05:0010009:1556	1,00	1,00	1 437 431	1 178 222,13

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Корректировка на размер / площадь	Корректировка на этажное расположение	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
70	помещ. II-141	141	13,3	77:05:0010009:1557	1,00	1,00	1 098 726	900 595,08
71	помещ. II-143	143	13,4	77:05:0010009:1559	1,00	1,00	1 106 987	907 366,39
72	помещ. II-147	147	13,3	77:05:0010009:1563	1,00	1,00	1 098 726	900 595,08
73	помещ. II-148	148	21,0	77:05:0010009:1564	0,91	1,00	1 578 696	1 294 013,11
74	помещ. II-149	149	16,9	77:05:0010009:1565	1,00	1,00	1 396 126	1 144 365,57
75	помещ. II-150	150	17,4	77:05:0010009:1566	1,00	1,00	1 437 431	1 178 222,13
76	помещ. II-151	151	16,8	77:05:0010009:1567	1,00	1,00	1 387 865	1 137 594,26
77	помещ. II-152	152	17,5	77:05:0010009:1568	1,00	1,00	1 445 693	1 184 994,26
78	помещ. II-153	153	16,9	77:05:0010009:1569	1,00	1,00	1 396 126	1 144 365,57
79	помещ. II-154	154	17,3	77:05:0010009:1570	1,00	1,00	1 429 170	1 171 450,82
80	помещ. II-156	156	16,9	77:05:0010009:1572	1,00	1,00	1 396 126	1 144 365,57
81	помещ. II-157	157	17,3	77:05:0010009:1573	1,00	1,00	1 429 170	1 171 450,82
82	помещ. II-158	158	17,1	77:05:0010009:1574	1,00	1,00	1 412 648	1 157 908,20
83	помещ. II-159	159	17,1	77:05:0010009:1575	1,00	1,00	1 412 648	1 157 908,20
84	помещ. II-160	160	16,9	77:05:0010009:1576	1,00	1,00	1 396 126	1 144 365,57
85	помещ. II-161	161	17,4	77:05:0010009:1577	1,00	1,00	1 437 431	1 178 222,13
86	помещ. II-163	163	17,2	77:05:0010009:1579	1,00	1,00	1 420 909	1 164 679,51
87	помещ. II-164	164	17,0	77:05:0010009:1580	1,00	1,00	1 404 387	1 151 136,89
88	помещ. II-165	165	17,3	77:05:0010009:1581	1,00	1,00	1 429 170	1 171 450,82
89	помещ. II-166	166	16,9	77:05:0010009:1582	1,00	1,00	1 396 126	1 144 365,57
90	помещ. II-167	167	16,4	77:05:0010009:1583	1,00	1,00	1 354 820	1 110 508,20
91	помещ. II-168	168	17,1	77:05:0010009:1584	1,00	1,00	1 412 648	1 157 908,20
92	помещ. I-170	170	20,9	77:05:0010009:1240	0,91	0,95	1 492 620	1 223 459,02
93	помещ. I-171	171	13,0	77:05:0010009:1241	1,04	0,95	1 061 056	869 718,03
94	помещ. I-174	174	15,8	77:05:0010009:1244	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
95	помещ. I-180	180	15,8	77:05:0010009:1250	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
96	помещ. I-181	181	15,8	77:05:0010009:1251	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
97	помещ. I-182	182	15,8	77:05:0010009:1252	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
98	помещ. I-183	183	15,8	77:05:0010009:1253	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
99	помещ. I-185	185	15,8	77:05:0010009:1255	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
100	помещ. I-186	186	15,2	77:05:0010009:1256	1,00	0,95	1 192 903	977 789,34
101	помещ. I-187	187	16,0	77:05:0010009:1257	1,00	0,95	1 255 687	1 029 251,64
102	помещ. I-188	188	12,6	77:05:0010009:1258	1,04	0,95	1 028 408	842 957,38
103	помещ. I-189	189	19,9	77:05:0010009:1259	0,91	0,95	1 421 202	1 164 919,67
104	помещ. I-191	191	15,8	77:05:0010009:1261	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
105	помещ. I-198	198	15,8	77:05:0010009:1268	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
106	помещ. I-199	199	15,8	77:05:0010009:1269	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Корректировка на размер / площадь	Корректировка на этажное расположение	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
107	помещ. I-215	215	16,9	77:05:0010009:1285	1,00	0,95	1 326 320	1 087 147,54
108	помещ. I-216	216	16,8	77:05:0010009:1286	1,00	0,95	1 318 472	1 080 714,75
109	помещ. I-217	217	17,1	77:05:0010009:1287	1,00	0,95	1 342 016	1 100 013,11
110	помещ. I-218	218	16,6	77:05:0010009:1288	1,00	0,95	1 302 775	1 067 848,36
111	помещ. I-219	219	16,9	77:05:0010009:1289	1,00	0,95	1 326 320	1 087 147,54
112	помещ. I-220	220	16,8	77:05:0010009:1290	1,00	0,95	1 318 472	1 080 714,75
113	помещ. I-221	221	16,0	77:05:0010009:1291	1,00	0,95	1 255 687	1 029 251,64
114	помещ. I-222	222	16,6	77:05:0010009:1292	1,00	0,95	1 302 775	1 067 848,36
115	помещ. I-223	223	17,2	77:05:0010009:1293	1,00	0,95	1 349 864	1 106 445,90
116	помещ. I-224	224	16,2	77:05:0010009:1294	1,00	0,95	1 271 383	1 042 117,21
117	помещ. I-225	225	16,2	77:05:0010009:1295	1,00	0,95	1 271 383	1 042 117,21
118	помещ. I-228	228	16,1	77:05:0010009:1298	1,00	0,95	1 263 535	1 035 684,43
119	помещ. I-229	229	16,2	77:05:0010009:1299	1,00	0,95	1 271 383	1 042 117,21
120	помещ. I-230	230	15,8	77:05:0010009:1300	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
121	помещ. I-231	231	15,5	77:05:0010009:1301	1,00	0,95	1 216 447	997 087,70
122	помещ. I-232	232	15,7	77:05:0010009:1302	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
123	помещ. I-233	233	15,9	77:05:0010009:1303	1,00	0,95	1 247 839	1 022 818,85
124	помещ. I-234	234	15,8	77:05:0010009:1304	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
125	помещ. I-235	235	15,8	77:05:0010009:1305	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
126	помещ. I-236	236	15,9	77:05:0010009:1306	1,00	0,95	1 247 839	1 022 818,85
127	помещ. I-237	237	13,0	77:05:0010009:1307	1,00	0,95	1 020 246	836 267,21
128	помещ. I-238	238	13,4	77:05:0010009:1308	1,00	0,95	1 051 638	861 998,36
129	помещ. I-242	242	17,3	77:05:0010009:1312	1,00	0,95	1 357 712	1 112 878,69
130	помещ. I-244	244	17,1	77:05:0010009:1314	1,00	0,95	1 342 016	1 100 013,11
131	помещ. I-245	245	16,3	77:05:0010009:1315	1,00	0,95	1 279 231	1 048 550,00
132	помещ. I-246	246	15,8	77:05:0010009:1316	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
133	помещ. I-250	250	15,8	77:05:0010009:1320	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
134	помещ. I-251	251	15,9	77:05:0010009:1321	1,00	0,95	1 247 839	1 022 818,85
135	помещ. I-252	252	16,9	77:05:0010009:1322	1,00	0,95	1 326 320	1 087 147,54
136	помещ. I-253	253	16,5	77:05:0010009:1323	1,00	0,95	1 294 927	1 061 415,57
137	помещ. I-254	254	16,7	77:05:0010009:1324	1,00	0,95	1 310 624	1 074 281,97
138	помещ. I-255	255	16,6	77:05:0010009:1325	1,00	0,95	1 302 775	1 067 848,36
139	помещ. I-256	256	17,1	77:05:0010009:1326	1,00	0,95	1 342 016	1 100 013,11
140	помещ. I-259	259	15,7	77:05:0010009:1329	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
141	помещ. I-260	260	15,8	77:05:0010009:1330	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
142	помещ. I-261	261	15,8	77:05:0010009:1331	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
143	помещ. I-262	262	15,8	77:05:0010009:1332	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Корректировка на размер / площадь	Корректировка на этажное расположение	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
144	помещ. I-263	263	15,7	77:05:0010009:1333	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
145	помещ. I-264	264	16,7	77:05:0010009:1334	1,00	0,95	1 310 624	1 074 281,97
146	помещ. I-265	265	16,7	77:05:0010009:1335	1,00	0,95	1 310 624	1 074 281,97
147	помещ. I-266	266	15,9	77:05:0010009:1336	1,00	0,95	1 247 839	1 022 818,85
148	помещ. I-267	267	15,7	77:05:0010009:1337	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
149	помещ. I-268	268	15,7	77:05:0010009:1338	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
150	помещ. I-273	273	16,3	77:05:0010009:1343	1,00	0,95	1 279 231	1 048 550,00
151	помещ. I-274	274	14,8	77:05:0010009:1344	1,00	0,95	1 161 511	952 058,20
152	помещ. I-275	275	16,3	77:05:0010009:1345	1,00	0,95	1 279 231	1 048 550,00
153	помещ. I-276	276	16,3	77:05:0010009:1346	1,00	0,95	1 279 231	1 048 550,00
154	помещ. I-277	277	16,9	77:05:0010009:1347	1,00	0,95	1 326 320	1 087 147,54
155	помещ. I-278	278	17,3	77:05:0010009:1348	1,00	0,95	1 357 712	1 112 878,69
156	помещ. I-279	279	17,1	77:05:0010009:1349	1,00	0,95	1 342 016	1 100 013,11
157	помещ. I-280	280	15,5	77:05:0010009:1350	1,00	0,95	1 216 447	997 087,70
158	помещ. I-281	281	15,7	77:05:0010009:1351	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
159	помещ. I-282	282	15,9	77:05:0010009:1352	1,00	0,95	1 247 839	1 022 818,85
160	помещ. I-284	284	15,8	77:05:0010009:1354	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
161	помещ. I-285	285	15,8	77:05:0010009:1355	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
162	помещ. I-286	286	15,8	77:05:0010009:1356	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
163	помещ. I-287	287	15,8	77:05:0010009:1357	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
164	помещ. I-288	288	15,7	77:05:0010009:1358	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
165	помещ. I-289	289	16,8	77:05:0010009:1359	1,00	0,95	1 318 472	1 080 714,75
166	помещ. I-290	290	16,6	77:05:0010009:1360	1,00	0,95	1 302 775	1 067 848,36
167	помещ. I-291	291	15,8	77:05:0010009:1361	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
168	помещ. I-292	292	16,5	77:05:0010009:1362	1,00	0,95	1 294 927	1 061 415,57
169	помещ. I-293	293	16,5	77:05:0010009:1363	1,00	0,95	1 294 927	1 061 415,57
170	помещ. I-294	294	15,8	77:05:0010009:1364	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
171	помещ. I-295	295	12,7	77:05:0010009:1365	1,04	0,95	1 036 570	849 647,54
172	помещ. I-296	296	15,8	77:05:0010009:1366	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
173	помещ. I-297	297	15,7	77:05:0010009:1367	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Корректировка на размер / площадь	Корректировка на этажное расположение	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
174	помещ. I-298	298	15,8	77:05:0010009:1368	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
175	помещ. I-299	299	13,7	77:05:0010009:1369	1,00	0,95	1 075 182	881 296,72
176	помещ. I-300	300	15,7	77:05:0010009:1370	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
177	помещ. I-301	301	15,7	77:05:0010009:1371	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
178	помещ. I-302	302	15,8	77:05:0010009:1372	1,00	0,95	1 239 991	1 016 386,07
179	помещ. I-303	303	15,7	77:05:0010009:1373	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
180	помещ. I-304	304	15,7	77:05:0010009:1374	1,00	0,95	1 232 143	1 009 953,28
181	помещ. I-305	305	17,1	77:05:0010009:1375	1,00	0,95	1 342 016	1 100 013,11
182	помещ. I-317	317	17,1	77:05:0010009:1387	1,00	0,95	1 342 016	1 100 013,11
183	помещ. I-318	318	17,0	77:05:0010009:1388	1,00	0,95	1 334 168	1 093 580,33
184	помещ. I-319	319	16,8	77:05:0010009:1389	1,00	0,95	1 318 472	1 080 714,75
185	помещ. I-320	320	17,4	77:05:0010009:1390	1,00	0,95	1 365 560	1 119 311,48
186	помещ. I-323	323	17,1	77:05:0010009:1393	1,00	0,95	1 342 016	1 100 013,11
187	помещ. I-324	324	17,3	77:05:0010009:1394	1,00	0,95	1 357 712	1 112 878,69
188	помещ. I-325	325	16,9	77:05:0010009:1395	1,00	0,95	1 326 320	1 087 147,54
189	помещ. I-326	326	17,3	77:05:0010009:1396	1,00	0,95	1 357 712	1 112 878,69
190	помещ. I-327	327	16,9	77:05:0010009:1397	1,00	0,95	1 326 320	1 087 147,54
191	помещ. I-328	328	17,3	77:05:0010009:1398	1,00	0,95	1 357 712	1 112 878,69
192	помещ. I-329	329	17,0	77:05:0010009:1399	1,00	0,95	1 334 168	1 093 580,33
193	помещ. I-330	330	17,3	77:05:0010009:1400	1,00	0,95	1 357 712	1 112 878,69
194	помещ. I-331	331	16,8	77:05:0010009:1401	1,00	0,95	1 318 472	1 080 714,75
195	помещ. I-332	332	17,3	77:05:0010009:1402	1,00	0,95	1 357 712	1 112 878,69
196	помещ. I-333	333	16,8	77:05:0010009:1403	1,00	0,95	1 318 472	1 080 714,75
197	помещ. I-334	334	17,2	77:05:0010009:1404	1,00	0,95	1 349 864	1 106 445,90
198	помещ. I-336	336	16,6	77:05:0010009:1406	1,00	0,95	1 302 775	1 067 848,36
199	помещ. I-337	337	17,7	77:05:0010009:1407	1,00	0,95	1 389 104	1 138 609,84
200	помещ. I-338	338	16,5	77:05:0010009:1408	1,00	0,95	1 294 927	1 061 415,57
201	помещ. I-339	339	17,8	77:05:0010009:1409	1,00	0,95	1 396 952	1 145 042,62
202	помещ. I-340	340	16,5	77:05:0010009:1410	1,00	0,95	1 294 927	1 061 415,57
203	помещ. I-341	341	17,9	77:05:0010009:1411	1,00	0,95	1 404 800	1 151 475,41
204	помещ. I-343	343	16,8	77:05:0010009:1413	1,00	0,95	1 318 472	1 080 714,75
205	помещ. I-344	344	17,4	77:05:0010009:1414	1,00	0,95	1 365 560	1 119 311,48
206	помещ. I-321	321	13,5	77:05:0010009:1391	1,00	0,95	1 059 486	868 431,15
ИТОГО							268 541 764	220 116 000,00

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Корпоратфинанс»

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом допущений составляет:

268 541 764 (Двести шестьдесят восемь миллионов пятьсот сорок одна тысяча семьсот шестьдесят четыре) руб. с учетом НДС

Или

220 116 000,00 (Двести двадцать миллионов сто шестнадцать тысяч) руб. без учета НДС

4.1.4 Расчет рыночной величины ставки арендной платы сравнительным подходом

Исходные данные для верификации

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Согласно заданию на оценку, анализировалась месячная арендная ставка за пользование машино-местами, в последствии чего с помощью рыночных мультипликаторов производился расчет арендной ставки за пользование машино-местами в сутки и в час.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

При анализе рынка паркингов выявлено три типа машиномест по площади:

- малые (площадью менее 13 кв. м);
- стандартные (площадью 13,1-17,9 кв. м);
- увеличенные (свыше 18,0 кв. м).

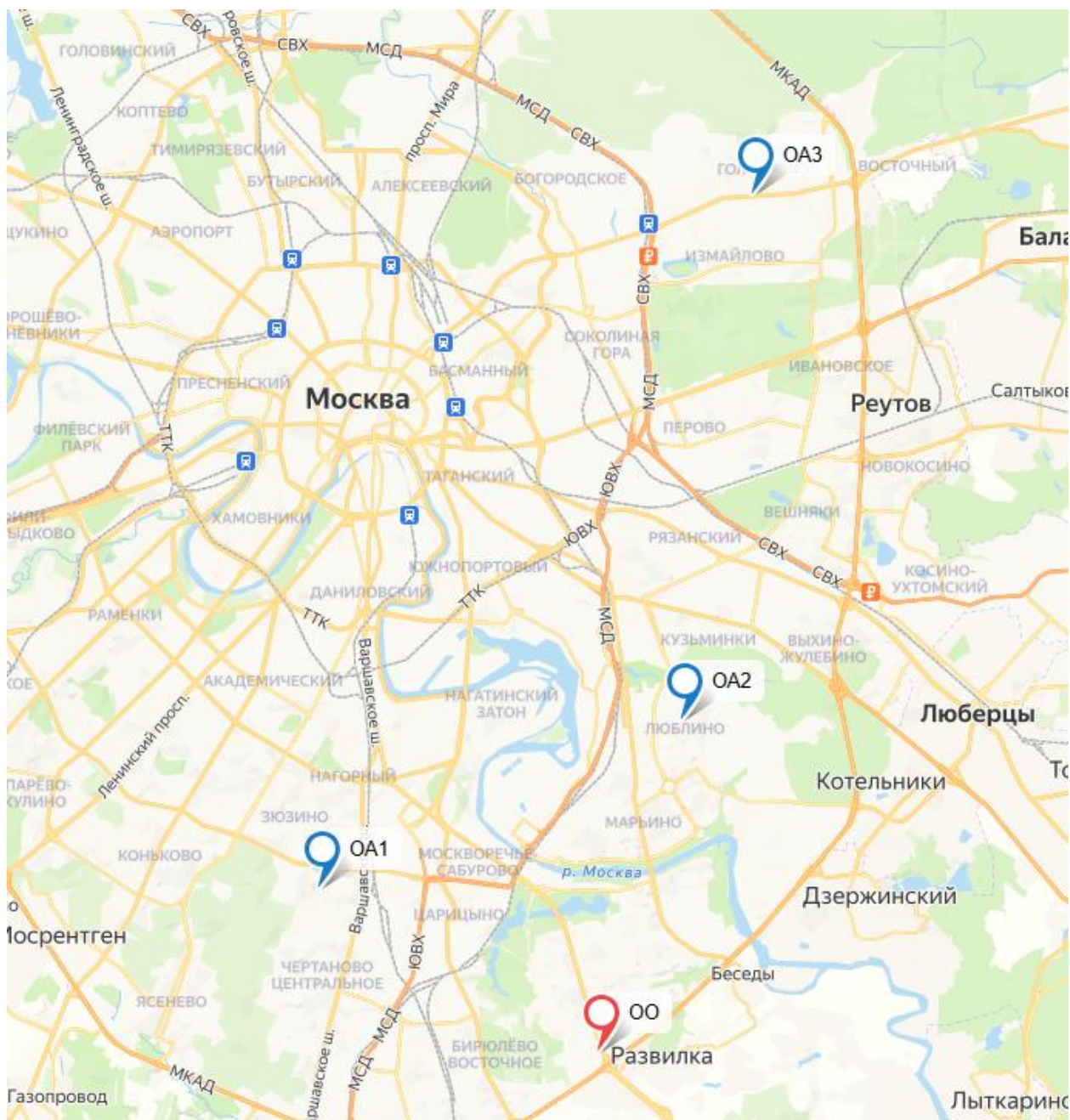
Расчет величины арендной платы будет произведен для независимого машино-места площадью 13-18 кв. м., расположенного на -1 этаже подземного паркинга, как базового показателя. Далее, с помощью базового показателя, будет рассчитана арендная плата машино-мест, различающихся по площади и этажу расположения, при помощи корректирующих коэффициентов. Результаты расчетов приведены ниже.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок аренды машино-мест в подземных паркингах ЮАО, ЮЗАО, ЮВАО, ЗАО г. Москвы, Оценщик отобрал из 10 объектов 3 объекта-аналога, максимально схожих по своим характеристикам с оцениваемыми объектами.

Рис. 6. Расположение объектов-аналогов и оцениваемых объектов на территории г. Москвы



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Обоснование выбора единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – арендная ставка в рублях за одно машино-место в месяц.

Можно выделить основные критерии выбора единицы сравнения:

- ✓ Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ✓ Тексты объявлений предложений к аренде недвижимости содержат показатель – ставка аренды рублей в месяц, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель.

- ✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- ✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внёс корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется).

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») коэффициент корректировки составляет 0,96.

Корректировка на местоположение

Корректировка применяется на основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»). Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Табл. 30. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮВАО	ВАО
Ценовая зона	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,03	0,97

Источник информации: рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости 1 кв. м. независимого стандартного машино-места площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенного на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга, как базового показателя, представлен в таблице ниже.

Табл. 31. Расчет рыночной величины ставки арендной платы за независимое стандартное машино-место площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенное на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга, в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮБАО	БАО
Ценовая зона	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
Адрес	г. Москва, Каширское шоссе, д. 148, корп. 3	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1к1	Москва, ЮБАО, р-н Люблино, Совхозная ул., 49	Москва, БАО, р-н Гольяново, Щелковское ш., 61
Вид права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Тип объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Общая площадь, кв. м	от 13,1 до 17,9	16,0	15,0	15
Этаж расположения/Этажность	-1	-1	-1	-1
Тип машиноместа	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Назначение объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Текущее использование	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	-	8 000	8 000	7 000
Ставка аренды, руб./м/м в год (с учетом НДС)	-	96 000	96 000	84 000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.cian.ru/rent/commercial/316850732/?mlSearchSessionGuid=0c2710e32ec936056b2e453fb2ba93f3&context=4.8ZsKc9kPcXk.nvZXXGLMJcLrxN1qW3q-0UAU7RFWipXTX40TnK0H6AdV_f61Ogjzmjr7XrbZPGbAZ-Wh127_f_Qc1-0Pn1zdmvzWibFI7vTP-gFwyg	https://www.cian.ru/rent/commercial/287631705/?mlSearchSessionGuid=49627aa4835f13ab57dcb61748369b61&context=4.JkjkHPopSdA.ks54QG S9gsO3XdoI7g_tc0Hc_gnh3xgZpXe_vx8dl_yslFc9pmZGvJiB3zyVqY4CYmSxC0b0KI6DPyF1vFSUWIqhCBb9tRN6wqOVww	https://www.cian.ru/rent/commercial/328294215/?mlSearchSessionGuid=49627aa4835f13ab57dcb61748369b61&context=4.pbXu19Fi8Rw.h84Z0Zs7PKD TGR6MKWLID1geqcVfnMYg-AcuF8T90ZeWTMaQS kKX6ecqh8Ec-9FR6U7js0I74G4E-hB4ziMArLrWpHim2PYFuHAXpA
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров уточнены площадь, этаж расположения, тип машиноместа	В ходе телефонных переговоров уточнены площадь, этаж расположения, тип машиноместа	В ходе телефонных переговоров уточнены площадь, этаж расположения, тип машиноместа
Ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	-	8 000	8 000	7 000
Вид права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	-	8 000	8 000	7 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	-	8 000	8 000	7 000
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	-	8 000	8 000	7 000
Дата предложения (актуальность предложения)	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,96	0,96	0,96
Скорректированная ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	-	7 680	7 680	6 720
Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Назначение объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)		7 680	7 680	6 720
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮВАО	ВАО
Ценовая зона	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,03	0,97
Скорректированная ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	-	7 680	7 910	6 518
Общая площадь, кв. м	от 13,1 до 17,9	16,0	15,0	15,0
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения/Этажность	-1	-1	-1	-1
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Тип машиноместа	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	-	7 680	7 910	6 518
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./м/м в месяц (с учетом НДС)	-	7 680	7 910	6 518
Сумма корректировок по модулю	-	4,0	7,0	7,0
Ставка аренды за одно м/м, полученная в рамках доходного подхода, руб./м/м в месяц с учетом НДС	7 421			

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Корпоративфинанс»

* Актуальность предложений и цен предложений на дату оценки были дополнительно уточнены Оценщиком посредством телефонных переговоров с собственником (представителем собственника)

Получив рыночную величину ставки арендной платы за независимое стандартное машино-место площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенное на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга, можно рассчитать рыночную величину ставки арендной платы за все оцениваемые машино-места с введением корректировки на различие в этажах расположения и площадь машино-места. Размеры корректирующих коэффициентов принимались на основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Табл. 32. Расчет рыночной величины ставки арендной платы за машино-места в подземном паркинге в зависимости от этажа расположения и площади в рамках сравнительного подхода

№	Этаж	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Корректировка на размер / площадь	Корректировка на этажное расположение	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП
1	подз.1	помещ. II-7	7	15,8	77:05:0010009:1423	1,00	1,00	7 421	89 052
2	подз.1	помещ. II-8	8	15,9	77:05:0010009:1424	1,00	1,00	7 421	89 052
3	подз.1	помещ. II-9	9	15,9	77:05:0010009:1425	1,00	1,00	7 421	89 052
4	подз.1	помещ. II-13	13	15,8	77:05:0010009:1429	1,00	1,00	7 421	89 052
5	подз.1	помещ. II-15	15	15,8	77:05:0010009:1431	1,00	1,00	7 421	89 052
6	подз.1	помещ. II-16	16	15,9	77:05:0010009:1432	1,00	1,00	7 421	89 052
7	подз.1	помещ. II-18	18	16,2	77:05:0010009:1434	1,00	1,00	7 421	89 052
8	подз.1	помещ. II-22	22	16,1	77:05:0010009:1438	1,00	1,00	7 421	89 052
9	подз.1	помещ. II-23	23	15,9	77:05:0010009:1439	1,00	1,00	7 421	89 052
10	подз.1	помещ. II-26	26	15,8	77:05:0010009:1442	1,00	1,00	7 421	89 052
11	подз.1	помещ. II-30	30	15,8	77:05:0010009:1446	1,00	1,00	7 421	89 052
12	подз.1	помещ. II-40	40	15,8	77:05:0010009:1456	1,00	1,00	7 421	89 052
13	подз.1	помещ. II-42	42	15,8	77:05:0010009:1458	1,00	1,00	7 421	89 052
14	подз.1	помещ. II-44	44	16,6	77:05:0010009:1460	1,00	1,00	7 421	89 052
15	подз.1	помещ. II-45	45	16,6	77:05:0010009:1461	1,00	1,00	7 421	89 052
16	подз.1	помещ. II-46	46	17,2	77:05:0010009:1462	1,00	1,00	7 421	89 052
17	подз.1	помещ. II-47	47	17,1	77:05:0010009:1463	1,00	1,00	7 421	89 052
18	подз.1	помещ. II-48	48	17,2	77:05:0010009:1464	1,00	1,00	7 421	89 052
19	подз.1	помещ. II-52	52	15,6	77:05:0010009:1468	1,00	1,00	7 421	89 052
20	подз.1	помещ. II-56	56	15,8	77:05:0010009:1472	1,00	1,00	7 421	89 052
21	подз.1	помещ. II-57	57	12,9	77:05:0010009:1473	0,94	1,00	6 976	83 712
22	подз.1	помещ. II-59	59	16,2	77:05:0010009:1475	1,00	1,00	7 421	89 052
23	подз.1	помещ. II-60	60	16,3	77:05:0010009:1476	1,00	1,00	7 421	89 052
24	подз.1	помещ. II-65	65	16,8	77:05:0010009:1481	1,00	1,00	7 421	89 052
25	подз.1	помещ. II-67	67	16,7	77:05:0010009:1483	1,00	1,00	7 421	89 052
26	подз.1	помещ. II-69	69	15,9	77:05:0010009:1485	1,00	1,00	7 421	89 052
27	подз.1	помещ. II-81	81	15,8	77:05:0010009:1497	1,00	1,00	7 421	89 052
28	подз.1	помещ. II-84	84	16,4	77:05:0010009:1500	1,00	1,00	7 421	89 052
29	подз.1	помещ. II-85	85	17,0	77:05:0010009:1501	1,00	1,00	7 421	89 052
30	подз.1	помещ. II-87	87	15,7	77:05:0010009:1503	1,00	1,00	7 421	89 052
31	подз.1	помещ. II-89	89	15,8	77:05:0010009:1505	1,00	1,00	7 421	89 052
32	подз.1	помещ. II-91	91	15,8	77:05:0010009:1507	1,00	1,00	7 421	89 052
33	подз.1	помещ. II-92	92	15,8	77:05:0010009:1508	1,00	1,00	7 421	89 052
34	подз.1	помещ. II-93	93	14,8	77:05:0010009:1509	1,00	1,00	7 421	89 052
35	подз.1	помещ. II-94	94	16,0	77:05:0010009:1510	1,00	1,00	7 421	89 052
36	подз.1	помещ. II-95	95	16,2	77:05:0010009:1511	1,00	1,00	7 421	89 052
37	подз.1	помещ. II-96	96	16,4	77:05:0010009:1512	1,00	1,00	7 421	89 052
38	подз.1	помещ. II-97	97	17,0	77:05:0010009:1513	1,00	1,00	7 421	89 052
39	подз.1	помещ. II-98	98	17,4	77:05:0010009:1514	1,00	1,00	7 421	89 052
40	подз.1	помещ. II-99	99	15,4	77:05:0010009:1515	1,00	1,00	7 421	89 052
41	подз.1	помещ. II-100	100	17,3	77:05:0010009:1516	1,00	1,00	7 421	89 052
42	подз.1	помещ. II-101	101	15,8	77:05:0010009:1517	1,00	1,00	7 421	89 052
43	подз.1	помещ. II-103	103	15,7	77:05:0010009:1519	1,00	1,00	7 421	89 052
44	подз.1	помещ. II-106	106	15,8	77:05:0010009:1522	1,00	1,00	7 421	89 052
45	подз.1	помещ. II-107	107	15,8	77:05:0010009:1523	1,00	1,00	7 421	89 052
46	подз.1	помещ. II-108	108	15,8	77:05:0010009:1524	1,00	1,00	7 421	89 052
47	подз.1	помещ. II-109	109	16,4	77:05:0010009:1525	1,00	1,00	7 421	89 052
48	подз.1	помещ. II-110	110	16,9	77:05:0010009:1526	1,00	1,00	7 421	89 052
49	подз.1	помещ. II-112	112	16,6	77:05:0010009:1528	1,00	1,00	7 421	89 052
50	подз.1	помещ. II-113	113	16,5	77:05:0010009:1529	1,00	1,00	7 421	89 052
51	подз.1	помещ. II-114	114	15,8	77:05:0010009:1530	1,00	1,00	7 421	89 052
52	подз.1	помещ. II-119	119	13,3	77:05:0010009:1535	1,00	1,00	7 421	89 052
53	подз.1	помещ. II-122	122	15,6	77:05:0010009:1538	1,00	1,00	7 421	89 052
54	подз.1	помещ. II-123	123	15,7	77:05:0010009:1539	1,00	1,00	7 421	89 052
55	подз.1	помещ. II-124	124	16,0	77:05:0010009:1540	1,00	1,00	7 421	89 052
56	подз.1	помещ. II-125	125	16,5	77:05:0010009:1541	1,00	1,00	7 421	89 052
57	подз.1	помещ. II-127	127	16,1	77:05:0010009:1543	1,00	1,00	7 421	89 052
58	подз.1	помещ. II-128	128	16,4	77:05:0010009:1544	1,00	1,00	7 421	89 052
59	подз.1	помещ. II-129	129	16,0	77:05:0010009:1545	1,00	1,00	7 421	89 052
60	подз.1	помещ. II-130	130	16,5	77:05:0010009:1546	1,00	1,00	7 421	89 052
61	подз.1	помещ. II-131	131	15,9	77:05:0010009:1547	1,00	1,00	7 421	89 052
62	подз.1	помещ. II-132	132	16,6	77:05:0010009:1548	1,00	1,00	7 421	89 052
63	подз.1	помещ. II-133	133	16,0	77:05:0010009:1549	1,00	1,00	7 421	89 052
64	подз.1	помещ. II-135	135	16,0	77:05:0010009:1551	1,00	1,00	7 421	89 052
65	подз.1	помещ. II-136	136	16,5	77:05:0010009:1552	1,00	1,00	7 421	89 052
66	подз.1	помещ. II-137	137	16,8	77:05:0010009:1553	1,00	1,00	7 421	89 052
67	подз.1	помещ. II-138	138	17,2	77:05:0010009:1554	1,00	1,00	7 421	89 052

№	Этаж	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Корректировка на размер / площадь	Корректировка на этажное расположение	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП
68	подз.1	помещ. II-139	139	16,9	77:05:0010009:1555	1,00	1,00	7 421	89 052
69	подз.1	помещ. II-140	140	17,4	77:05:0010009:1556	1,00	1,00	7 421	89 052
70	подз.1	помещ. II-141	141	13,3	77:05:0010009:1557	1,00	1,00	7 421	89 052
71	подз.1	помещ. II-143	143	13,4	77:05:0010009:1559	1,00	1,00	7 421	89 052
72	подз.1	помещ. II-147	147	13,3	77:05:0010009:1563	1,00	1,00	7 421	89 052
73	подз.1	помещ. II-148	148	21,0	77:05:0010009:1564	1,20	1,00	8 905	106 860
74	подз.1	помещ. II-149	149	16,9	77:05:0010009:1565	1,00	1,00	7 421	89 052
75	подз.1	помещ. II-150	150	17,4	77:05:0010009:1566	1,00	1,00	7 421	89 052
76	подз.1	помещ. II-151	151	16,8	77:05:0010009:1567	1,00	1,00	7 421	89 052
77	подз.1	помещ. II-152	152	17,5	77:05:0010009:1568	1,00	1,00	7 421	89 052
78	подз.1	помещ. II-153	153	16,9	77:05:0010009:1569	1,00	1,00	7 421	89 052
79	подз.1	помещ. II-154	154	17,3	77:05:0010009:1570	1,00	1,00	7 421	89 052
80	подз.1	помещ. II-156	156	16,9	77:05:0010009:1572	1,00	1,00	7 421	89 052
81	подз.1	помещ. II-157	157	17,3	77:05:0010009:1573	1,00	1,00	7 421	89 052
82	подз.1	помещ. II-158	158	17,1	77:05:0010009:1574	1,00	1,00	7 421	89 052
83	подз.1	помещ. II-159	159	17,1	77:05:0010009:1575	1,00	1,00	7 421	89 052
84	подз.1	помещ. II-160	160	16,9	77:05:0010009:1576	1,00	1,00	7 421	89 052
85	подз.1	помещ. II-161	161	17,4	77:05:0010009:1577	1,00	1,00	7 421	89 052
86	подз.1	помещ. II-163	163	17,2	77:05:0010009:1579	1,00	1,00	7 421	89 052
87	подз.1	помещ. II-164	164	17,0	77:05:0010009:1580	1,00	1,00	7 421	89 052
88	подз.1	помещ. II-165	165	17,3	77:05:0010009:1581	1,00	1,00	7 421	89 052
89	подз.1	помещ. II-166	166	16,9	77:05:0010009:1582	1,00	1,00	7 421	89 052
90	подз.1	помещ. II-167	167	16,4	77:05:0010009:1583	1,00	1,00	7 421	89 052
91	подз.1	помещ. II-168	168	17,1	77:05:0010009:1584	1,00	1,00	7 421	89 052
92	подз.2	помещ. I-170	170	20,9	77:05:0010009:1240	1,20	0,95	8 460	101 520
93	подз.2	помещ. I-171	171	13,0	77:05:0010009:1241	0,94	0,95	6 627	79 524
94	подз.2	помещ. I-174	174	15,8	77:05:0010009:1244	1,00	0,95	7 050	84 600
95	подз.2	помещ. I-180	180	15,8	77:05:0010009:1250	1,00	0,95	7 050	84 600
96	подз.2	помещ. I-181	181	15,8	77:05:0010009:1251	1,00	0,95	7 050	84 600
97	подз.2	помещ. I-182	182	15,8	77:05:0010009:1252	1,00	0,95	7 050	84 600
98	подз.2	помещ. I-185	185	15,8	77:05:0010009:1255	1,00	0,95	7 050	84 600
99	подз.2	помещ. I-186	186	15,2	77:05:0010009:1256	1,00	0,95	7 050	84 600
100	подз.2	помещ. I-187	187	16,0	77:05:0010009:1257	1,00	0,95	7 050	84 600
101	подз.2	помещ. I-188	188	12,6	77:05:0010009:1258	0,94	0,95	6 627	79 524
102	подз.2	помещ. I-189	189	19,9	77:05:0010009:1259	1,20	0,95	8 460	101 520
103	подз.2	помещ. I-191	191	15,8	77:05:0010009:1261	1,00	0,95	7 050	84 600
104	подз.2	помещ. I-198	198	15,8	77:05:0010009:1268	1,00	0,95	7 050	84 600
105	подз.2	помещ. I-199	199	15,8	77:05:0010009:1269	1,00	0,95	7 050	84 600
106	подз.2	помещ. I-215	215	16,9	77:05:0010009:1285	1,00	0,95	7 050	84 600
107	подз.2	помещ. I-216	216	16,8	77:05:0010009:1286	1,00	0,95	7 050	84 600
108	подз.2	помещ. I-217	217	17,1	77:05:0010009:1287	1,00	0,95	7 050	84 600
109	подз.2	помещ. I-218	218	16,6	77:05:0010009:1288	1,00	0,95	7 050	84 600
110	подз.2	помещ. I-219	219	16,9	77:05:0010009:1289	1,00	0,95	7 050	84 600
111	подз.2	помещ. I-220	220	16,8	77:05:0010009:1290	1,00	0,95	7 050	84 600
112	подз.2	помещ. I-221	221	16,0	77:05:0010009:1291	1,00	0,95	7 050	84 600
113	подз.2	помещ. I-222	222	16,6	77:05:0010009:1292	1,00	0,95	7 050	84 600
114	подз.2	помещ. I-223	223	17,2	77:05:0010009:1293	1,00	0,95	7 050	84 600
115	подз.2	помещ. I-224	224	16,2	77:05:0010009:1294	1,00	0,95	7 050	84 600
116	подз.2	помещ. I-225	225	16,2	77:05:0010009:1295	1,00	0,95	7 050	84 600
117	подз.2	помещ. I-228	228	16,1	77:05:0010009:1298	1,00	0,95	7 050	84 600
118	подз.2	помещ. I-229	229	16,2	77:05:0010009:1299	1,00	0,95	7 050	84 600
119	подз.2	помещ. I-230	230	15,8	77:05:0010009:1300	1,00	0,95	7 050	84 600
120	подз.2	помещ. I-231	231	15,5	77:05:0010009:1301	1,00	0,95	7 050	84 600
121	подз.2	помещ. I-232	232	15,7	77:05:0010009:1302	1,00	0,95	7 050	84 600
122	подз.2	помещ. I-233	233	15,9	77:05:0010009:1303	1,00	0,95	7 050	84 600
123	подз.2	помещ. I-234	234	15,8	77:05:0010009:1304	1,00	0,95	7 050	84 600
124	подз.2	помещ. I-235	235	15,8	77:05:0010009:1305	1,00	0,95	7 050	84 600
125	подз.2	помещ. I-236	236	15,9	77:05:0010009:1306	1,00	0,95	7 050	84 600
126	подз.2	помещ. I-237	237	13,0	77:05:0010009:1307	1,00	0,95	7 050	84 600
127	подз.2	помещ. I-238	238	13,4	77:05:0010009:1308	1,00	0,95	7 050	84 600
128	подз.2	помещ. I-242	242	17,3	77:05:0010009:1312	1,00	0,95	7 050	84 600
129	подз.2	помещ. I-244	244	17,1	77:05:0010009:1314	1,00	0,95	7 050	84 600
130	подз.2	помещ. I-245	245	16,3	77:05:0010009:1315	1,00	0,95	7 050	84 600
131	подз.2	помещ. I-246	246	15,8	77:05:0010009:1316	1,00	0,95	7 050	84 600
132	подз.2	помещ. I-250	250	15,8	77:05:0010009:1320	1,00	0,95	7 050	84 600
133	подз.2	помещ. I-251	251	15,9	77:05:0010009:1321	1,00	0,95	7 050	84 600
134	подз.2	помещ. I-252	252	16,9	77:05:0010009:1322	1,00	0,95	7 050	84 600
135	подз.2	помещ. I-253	253	16,5	77:05:0010009:1323	1,00	0,95	7 050	84 600
136	подз.2	помещ. I-254	254	16,7	77:05:0010009:1324	1,00	0,95	7 050	84 600
137	подз.2	помещ. I-255	255	16,6	77:05:0010009:1325	1,00	0,95	7 050	84 600

№	Этаж	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Корректировка на размер / площадь	Корректировка на этажное расположение	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП
138	подз.2	помещ. I-256	256	17,1	77:05:0010009:1326	1,00	0,95	7 050	84 600
139	подз.2	помещ. I-259	259	15,7	77:05:0010009:1329	1,00	0,95	7 050	84 600
140	подз.2	помещ. I-260	260	15,8	77:05:0010009:1330	1,00	0,95	7 050	84 600
141	подз.2	помещ. I-261	261	15,8	77:05:0010009:1331	1,00	0,95	7 050	84 600
142	подз.2	помещ. I-262	262	15,8	77:05:0010009:1332	1,00	0,95	7 050	84 600
143	подз.2	помещ. I-263	263	15,7	77:05:0010009:1333	1,00	0,95	7 050	84 600
144	подз.2	помещ. I-264	264	16,7	77:05:0010009:1334	1,00	0,95	7 050	84 600
145	подз.2	помещ. I-265	265	16,7	77:05:0010009:1335	1,00	0,95	7 050	84 600
146	подз.2	помещ. I-266	266	15,9	77:05:0010009:1336	1,00	0,95	7 050	84 600
147	подз.2	помещ. I-267	267	15,7	77:05:0010009:1337	1,00	0,95	7 050	84 600
148	подз.2	помещ. I-268	268	15,7	77:05:0010009:1338	1,00	0,95	7 050	84 600
149	подз.2	помещ. I-273	273	16,3	77:05:0010009:1343	1,00	0,95	7 050	84 600
150	подз.2	помещ. I-274	274	14,8	77:05:0010009:1344	1,00	0,95	7 050	84 600
151	подз.2	помещ. I-275	275	16,3	77:05:0010009:1345	1,00	0,95	7 050	84 600
152	подз.2	помещ. I-276	276	16,3	77:05:0010009:1346	1,00	0,95	7 050	84 600
153	подз.2	помещ. I-277	277	16,9	77:05:0010009:1347	1,00	0,95	7 050	84 600
154	подз.2	помещ. I-278	278	17,3	77:05:0010009:1348	1,00	0,95	7 050	84 600
155	подз.2	помещ. I-279	279	17,1	77:05:0010009:1349	1,00	0,95	7 050	84 600
156	подз.2	помещ. I-280	280	15,5	77:05:0010009:1350	1,00	0,95	7 050	84 600
157	подз.2	помещ. I-281	281	15,7	77:05:0010009:1351	1,00	0,95	7 050	84 600
158	подз.2	помещ. I-282	282	15,9	77:05:0010009:1352	1,00	0,95	7 050	84 600
159	подз.2	помещ. I-283	283	15,8	77:05:0010009:1353	1,00	0,95	7 050	84 600
160	подз.2	помещ. I-284	284	15,8	77:05:0010009:1354	1,00	0,95	7 050	84 600
161	подз.2	помещ. I-285	285	15,8	77:05:0010009:1355	1,00	0,95	7 050	84 600
162	подз.2	помещ. I-286	286	15,8	77:05:0010009:1356	1,00	0,95	7 050	84 600
163	подз.2	помещ. I-287	287	15,8	77:05:0010009:1357	1,00	0,95	7 050	84 600
164	подз.2	помещ. I-288	288	15,7	77:05:0010009:1358	1,00	0,95	7 050	84 600
165	подз.2	помещ. I-289	289	16,8	77:05:0010009:1359	1,00	0,95	7 050	84 600
166	подз.2	помещ. I-290	290	16,6	77:05:0010009:1360	1,00	0,95	7 050	84 600
167	подз.2	помещ. I-291	291	15,8	77:05:0010009:1361	1,00	0,95	7 050	84 600
168	подз.2	помещ. I-292	292	16,5	77:05:0010009:1362	1,00	0,95	7 050	84 600
169	подз.2	помещ. I-293	293	16,5	77:05:0010009:1363	1,00	0,95	7 050	84 600
170	подз.2	помещ. I-294	294	15,8	77:05:0010009:1364	1,00	0,95	7 050	84 600
171	подз.2	помещ. I-295	295	12,7	77:05:0010009:1365	0,94	0,95	6 627	79 524
172	подз.2	помещ. I-296	296	15,8	77:05:0010009:1366	1,00	0,95	7 050	84 600
173	подз.2	помещ. I-297	297	15,7	77:05:0010009:1367	1,00	0,95	7 050	84 600
174	подз.2	помещ. I-298	298	15,8	77:05:0010009:1368	1,00	0,95	7 050	84 600
175	подз.2	помещ. I-299	299	13,7	77:05:0010009:1369	1,00	0,95	7 050	84 600
176	подз.2	помещ. I-300	300	15,7	77:05:0010009:1370	1,00	0,95	7 050	84 600
177	подз.2	помещ. I-301	301	15,7	77:05:0010009:1371	1,00	0,95	7 050	84 600
178	подз.2	помещ. I-302	302	15,8	77:05:0010009:1372	1,00	0,95	7 050	84 600
179	подз.2	помещ. I-303	303	15,7	77:05:0010009:1373	1,00	0,95	7 050	84 600
180	подз.2	помещ. I-304	304	15,7	77:05:0010009:1374	1,00	0,95	7 050	84 600
181	подз.2	помещ. I-305	305	17,1	77:05:0010009:1375	1,00	0,95	7 050	84 600
182	подз.2	помещ. I-317	317	17,1	77:05:0010009:1387	1,00	0,95	7 050	84 600
183	подз.2	помещ. I-318	318	17,0	77:05:0010009:1388	1,00	0,95	7 050	84 600
184	подз.2	помещ. I-319	319	16,8	77:05:0010009:1389	1,00	0,95	7 050	84 600
185	подз.2	помещ. I-320	320	17,4	77:05:0010009:1390	1,00	0,95	7 050	84 600
186	подз.2	помещ. I-323	323	17,1	77:05:0010009:1393	1,00	0,95	7 050	84 600
187	подз.2	помещ. I-324	324	17,3	77:05:0010009:1394	1,00	0,95	7 050	84 600
188	подз.2	помещ. I-325	325	16,9	77:05:0010009:1395	1,00	0,95	7 050	84 600
189	подз.2	помещ. I-326	326	17,3	77:05:0010009:1396	1,00	0,95	7 050	84 600
190	подз.2	помещ. I-327	327	16,9	77:05:0010009:1397	1,00	0,95	7 050	84 600
191	подз.2	помещ. I-328	328	17,3	77:05:0010009:1398	1,00	0,95	7 050	84 600
192	подз.2	помещ. I-329	329	17,0	77:05:0010009:1399	1,00	0,95	7 050	84 600
193	подз.2	помещ. I-330	330	17,3	77:05:0010009:1400	1,00	0,95	7 050	84 600
194	подз.2	помещ. I-331	331	16,8	77:05:0010009:1401	1,00	0,95	7 050	84 600
195	подз.2	помещ. I-332	332	17,3	77:05:0010009:1402	1,00	0,95	7 050	84 600
196	подз.2	помещ. I-333	333	16,8	77:05:0010009:1403	1,00	0,95	7 050	84 600
197	подз.2	помещ. I-334	334	17,2	77:05:0010009:1404	1,00	0,95	7 050	84 600
198	подз.2	помещ. I-336	336	16,6	77:05:0010009:1406	1,00	0,95	7 050	84 600
199	подз.2	помещ. I-337	337	17,7	77:05:0010009:1407	1,00	0,95	7 050	84 600
200	подз.2	помещ. I-338	338	16,5	77:05:0010009:1408	1,00	0,95	7 050	84 600
201	подз.2	помещ. I-339	339	17,8	77:05:0010009:1409	1,00	0,95	7 050	84 600
202	подз.2	помещ. I-340	340	16,5	77:05:0010009:1410	1,00	0,95	7 050	84 600
203	подз.2	помещ. I-341	341	17,9	77:05:0010009:1411	1,00	0,95	7 050	84 600
204	подз.2	помещ. I-343	343	16,8	77:05:0010009:1413	1,00	0,95	7 050	84 600
205	подз.2	помещ. I-344	344	17,4	77:05:0010009:1414	1,00	0,95	7 050	84 600
206	подз.2	помещ. I-321	321	13,5	77:05:0010009:1391	1,00	0,95	7 050	84 600
ИТОГО								1 488 651	17 863 812

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Корпоратфинанс»

Таким образом, рыночная величина ставки арендной платы за объект оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом допущений составляет:

17 863 812 (Семнадцать миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи восемьсот двенадцать) руб. с учетом НДС, ОР и КП

4.2 Доходный подход

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

4.2.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход основывается на определении стоимости исходя из ожидаемых доходов от Объекта оценки.

Для определения арендных ставок могут быть использованы две формулы:

$$AC = C * KK + PO$$

$$\text{или } AC = \frac{C}{BPM},$$

где:

AC – арендная ставка;

C – рыночная стоимость Объекта оценки, определенная как средневзвешенное значение рыночных стоимостей Объекта оценки на базе затратного и сравнительного подходов;

KK – коэффициент капитализации;

PO – расходы по обслуживанию, не учтенные в арендной ставке;

BPM – валовой рентный мультипликатор.

Однако, при применении доходного подхода для определения рыночной величины арендной платы вероятность ошибки в правильности полученных результатов значительна в силу существенных недостатков данного подхода:

✓ невозможность построения коэффициента капитализации на базе рыночной экстракции, так как в методе рыночной экстракции необходимо иметь данные о величине арендной ставки;

✓ наличие априорного предположения о том, что средняя величина выборки в данном сегменте рынка по аренде и продаже будет сходна с реальной, то есть может быть использована для вычисления валового рентного мультипликатора.

Таким образом, Оценщиком принято решение не использовать доходный подход для определения рыночной величины арендной ставки.

4.3 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.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются

федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

4.3.1 Обоснование выбора подхода

Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода по причине, изложенной далее.

В соответствии с п.24 ФСОН⁷ затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Поскольку объектом оценки выступают машино-места, Оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода в данном отчете.

Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода»

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В связи с тем, что при определении стоимости оцениваемых объектов использовался один подход – сравнительный, согласование результатов не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «27» апреля 2026 г., с учетом округлений и допущений, составляет:

**268 541 764 (Двести шестьдесят восемь миллионов пятьсот сорок одна тысяча семьсот шестьдесят четыре) руб. с учетом НДС
или**

220 116 000,00 (Двести двадцать миллионов сто шестнадцать тысяч) руб. без учета НДС

Таким образом, рыночная величина ставки арендной платы за объект оценки по состоянию на «27» апреля 2026 г., с учетом округлений и допущений, составляет:

17 863 812 (Семнадцать миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи восемьсот двенадцать) руб. с учетом НДС, ОР и КП

в том числе:

Табл. 33. Итоговая величина рыночной стоимости и рыночной величины ставки арендной платы пообъектно

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	помещ. II-7	7	15,8	77:05:0010 009:1423	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
2	помещ. II-8	8	15,9	77:05:0010 009:1424	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
3	помещ. II-9	9	15,9	77:05:0010 009:1425	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
4	помещ. II-13	13	15,8	77:05:0010 009:1429	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
5	помещ. II-15	15	15,8	77:05:0010 009:1431	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
6	помещ. II-16	16	15,9	77:05:0010 009:1432	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
7	помещ. II-18	18	16,2	77:05:0010 009:1434	7 421	89 052	1 338 298	1 096 965,57
8	помещ. II-22	22	16,1	77:05:0010 009:1438	7 421	89 052	1 330 037	1 090 194,26
9	помещ. II-23	23	15,9	77:05:0010 009:1439	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
10	помещ. II-26	26	15,8	77:05:0010 009:1442	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
11	помещ. II-30	30	15,8	77:05:0010 009:1446	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
12	помещ. II-40	40	15,8	77:05:0010 009:1456	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
13	помещ. II-42	42	15,8	77:05:0010 009:1458	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
14	помещ. II-44	44	16,6	77:05:0010 009:1460	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
15	помещ. II-45	45	16,6	77:05:0010 009:1461	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
16	помещ. II-46	46	17,2	77:05:0010 009:1462	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
17	помещ. II-47	47	17,1	77:05:0010 009:1463	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
18	помещ. II-48	48	17,2	77:05:0010 009:1464	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
19	помещ. II-52	52	15,6	77:05:0010 009:1468	7 421	89 052	1 288 732	1 056 337,70
20	помещ. II-56	56	15,8	77:05:0010 009:1472	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
21	помещ. II-57	57	12,9	77:05:0010 009:1473	6 976	83 712	1 108 309	908 450,00
22	помещ. II-59	59	16,2	77:05:0010 009:1475	7 421	89 052	1 338 298	1 096 965,57
23	помещ. II-60	60	16,3	77:05:0010 009:1476	7 421	89 052	1 346 559	1 103 736,89
24	помещ. II-65	65	16,8	77:05:0010 009:1481	7 421	89 052	1 387 865	1 137 594,26
25	помещ. II-67	67	16,7	77:05:0010 009:1483	7 421	89 052	1 379 604	1 130 822,95
26	помещ. II-69	69	15,9	77:05:0010 009:1485	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
27	помещ. II-81	81	15,8	77:05:0010 009:1497	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
28	помещ. II-84	84	16,4	77:05:0010 009:1500	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
29	помещ. II-85	85	17,0	77:05:0010 009:1501	7 421	89 052	1 404 387	1 151 136,89
30	помещ. II-87	87	15,7	77:05:0010 009:1503	7 421	89 052	1 296 993	1 063 109,02
31	помещ. II-89	89	15,8	77:05:0010 009:1505	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
32	помещ. II-91	91	15,8	77:05:0010 009:1507	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
33	помещ. II-92	92	15,8	77:05:0010 009:1508	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
34	помещ. II-93	93	14,8	77:05:0010 009:1509	7 421	89 052	1 222 643	1 002 166,39
35	помещ. II-94	94	16,0	77:05:0010 009:1510	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
36	помещ. II-95	95	16,2	77:05:0010 009:1511	7 421	89 052	1 338 298	1 096 965,57
37	помещ. II-96	96	16,4	77:05:0010 009:1512	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
38	помещ. II-97	97	17,0	77:05:0010 009:1513	7 421	89 052	1 404 387	1 151 136,89
39	помещ. II-98	98	17,4	77:05:0010 009:1514	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
40	помещ. II-99	99	15,4	77:05:0010 009:1515	7 421	89 052	1 272 209	1 042 794,26
41	помещ. II-100	100	17,3	77:05:0010 009:1516	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
42	помещ. II-101	101	15,8	77:05:0010 009:1517	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
43	помещ. II-103	103	15,7	77:05:0010 009:1519	7 421	89 052	1 296 993	1 063 109,02
44	помещ. II-106	106	15,8	77:05:0010 009:1522	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
45	помещ. II-107	107	15,8	77:05:0010 009:1523	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
46	помещ. II-108	108	15,8	77:05:0010 009:1524	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
47	помещ. II-109	109	16,4	77:05:0010 009:1525	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
48	помещ. II-110	110	16,9	77:05:0010 009:1526	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
49	помещ. II-112	112	16,6	77:05:0010 009:1528	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
50	помещ. II-113	113	16,5	77:05:0010 009:1529	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
51	помещ. II-114	114	15,8	77:05:0010 009:1530	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
52	помещ. II-119	119	13,3	77:05:0010 009:1535	7 421	89 052	1 098 726	900 595,08
53	помещ. II-122	122	15,6	77:05:0010 009:1538	7 421	89 052	1 288 732	1 056 337,70
54	помещ. II-123	123	15,7	77:05:0010 009:1539	7 421	89 052	1 296 993	1 063 109,02
55	помещ. II-124	124	16,0	77:05:0010 009:1540	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
56	помещ. II-125	125	16,5	77:05:0010 009:1541	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
57	помещ. II-127	127	16,1	77:05:0010 009:1543	7 421	89 052	1 330 037	1 090 194,26
58	помещ. II-128	128	16,4	77:05:0010 009:1544	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
59	помещ. II-129	129	16,0	77:05:0010 009:1545	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
60	помещ. II-130	130	16,5	77:05:0010 009:1546	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
61	помещ. II-131	131	15,9	77:05:0010 009:1547	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
62	помещ. II-132	132	16,6	77:05:0010 009:1548	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
63	помещ. II-133	133	16,0	77:05:0010 009:1549	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
64	помещ. II-135	135	16,0	77:05:0010 009:1551	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
65	помещ. II-136	136	16,5	77:05:0010 009:1552	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
66	помещ. II-137	137	16,8	77:05:0010 009:1553	7 421	89 052	1 387 865	1 137 594,26
67	помещ. II-138	138	17,2	77:05:0010 009:1554	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
68	помещ. II-139	139	16,9	77:05:0010 009:1555	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
69	помещ. II-140	140	17,4	77:05:0010 009:1556	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
70	помещ. II-141	141	13,3	77:05:0010 009:1557	7 421	89 052	1 098 726	900 595,08
71	помещ. II-143	143	13,4	77:05:0010 009:1559	7 421	89 052	1 106 987	907 366,39
72	помещ. II-147	147	13,3	77:05:0010 009:1563	7 421	89 052	1 098 726	900 595,08
73	помещ. II-148	148	21,0	77:05:0010 009:1564	8 905	106 860	1 578 696	1 294 013,11
74	помещ. II-149	149	16,9	77:05:0010 009:1565	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
75	помещ. II-150	150	17,4	77:05:0010 009:1566	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
76	помещ. II-151	151	16,8	77:05:0010 009:1567	7 421	89 052	1 387 865	1 137 594,26
77	помещ. II-152	152	17,5	77:05:0010 009:1568	7 421	89 052	1 445 693	1 184 994,26
78	помещ. II-153	153	16,9	77:05:0010 009:1569	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
79	помещ. II-154	154	17,3	77:05:0010 009:1570	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
80	помещ. II-156	156	16,9	77:05:0010 009:1572	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
81	помещ. II-157	157	17,3	77:05:0010/009:1573	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
82	помещ. II-158	158	17,1	77:05:0010/009:1574	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
83	помещ. II-159	159	17,1	77:05:0010/009:1575	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
84	помещ. II-160	160	16,9	77:05:0010/009:1576	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
85	помещ. II-161	161	17,4	77:05:0010/009:1577	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
86	помещ. II-163	163	17,2	77:05:0010/009:1579	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
87	помещ. II-164	164	17,0	77:05:0010/009:1580	7 421	89 052	1 404 387	1 151 136,89
88	помещ. II-165	165	17,3	77:05:0010/009:1581	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
89	помещ. II-166	166	16,9	77:05:0010/009:1582	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
90	помещ. II-167	167	16,4	77:05:0010/009:1583	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
91	помещ. II-168	168	17,1	77:05:0010/009:1584	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
92	помещ. I-170	170	20,9	77:05:0010/009:1240	8 460	101 520	1 492 620	1 223 459,02
93	помещ. I-171	171	13,0	77:05:0010/009:1241	6 627	79 524	1 061 056	869 718,03
94	помещ. I-174	174	15,8	77:05:0010/009:1244	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
95	помещ. I-180	180	15,8	77:05:0010/009:1250	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
96	помещ. I-181	181	15,8	77:05:0010/009:1251	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
97	помещ. I-182	182	15,8	77:05:0010/009:1252	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
98	помещ. I-183	183	15,8	77:05:0010/009:1253	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
99	помещ. I-185	185	15,8	77:05:0010/009:1255	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
100	помещ. I-186	186	15,2	77:05:0010/009:1256	7 050	84 600	1 192 903	977 789,34
101	помещ. I-187	187	16,0	77:05:0010/009:1257	6 627	79 524	1 255 687	1 029 251,64
102	помещ. I-188	188	12,6	77:05:0010/009:1258	8 460	101 520	1 028 408	842 957,38
103	помещ. I-189	189	19,9	77:05:0010/009:1259	7 050	84 600	1 421 202	1 164 919,67
104	помещ. I-191	191	15,8	77:05:0010/009:1261	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
105	помещ. I-198	198	15,8	77:05:0010/009:1268	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
106	помещ. I-199	199	15,8	77:05:0010/009:1269	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
107	помещ. I-215	215	16,9	77:05:0010/009:1285	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
108	помещ. I-216	216	16,8	77:05:0010/009:1286	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
109	помещ. I-217	217	17,1	77:05:0010/009:1287	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
110	помещ. I-218	218	16,6	77:05:0010/009:1288	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
111	помещ. I-219	219	16,9	77:05:0010/009:1289	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
112	помещ. I-220	220	16,8	77:05:0010/009:1290	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
113	помещ. I-221	221	16,0	77:05:0010/009:1291	7 050	84 600	1 255 687	1 029 251,64
114	помещ. I-222	222	16,6	77:05:0010/009:1292	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
115	помещ. I-223	223	17,2	77:05:0010/009:1293	7 050	84 600	1 349 864	1 106 445,90
116	помещ. I-224	224	16,2	77:05:0010/009:1294	7 050	84 600	1 271 383	1 042 117,21
117	помещ. I-225	225	16,2	77:05:0010/009:1295	7 050	84 600	1 271 383	1 042 117,21

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
118	помещ. I-228	228	16,1	77:05:0010 009:1298	7 050	84 600	1 263 535	1 035 684,43
119	помещ. I-229	229	16,2	77:05:0010 009:1299	7 050	84 600	1 271 383	1 042 117,21
120	помещ. I-230	230	15,8	77:05:0010 009:1300	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
121	помещ. I-231	231	15,5	77:05:0010 009:1301	7 050	84 600	1 216 447	997 087,70
122	помещ. I-232	232	15,7	77:05:0010 009:1302	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
123	помещ. I-233	233	15,9	77:05:0010 009:1303	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
124	помещ. I-234	234	15,8	77:05:0010 009:1304	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
125	помещ. I-235	235	15,8	77:05:0010 009:1305	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
126	помещ. I-236	236	15,9	77:05:0010 009:1306	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
127	помещ. I-237	237	13,0	77:05:0010 009:1307	7 050	84 600	1 020 246	836 267,21
128	помещ. I-238	238	13,4	77:05:0010 009:1308	7 050	84 600	1 051 638	861 998,36
129	помещ. I-242	242	17,3	77:05:0010 009:1312	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
130	помещ. I-244	244	17,1	77:05:0010 009:1314	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
131	помещ. I-245	245	16,3	77:05:0010 009:1315	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
132	помещ. I-246	246	15,8	77:05:0010 009:1316	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
133	помещ. I-250	250	15,8	77:05:0010 009:1320	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
134	помещ. I-251	251	15,9	77:05:0010 009:1321	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
135	помещ. I-252	252	16,9	77:05:0010 009:1322	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
136	помещ. I-253	253	16,5	77:05:0010 009:1323	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
137	помещ. I-254	254	16,7	77:05:0010 009:1324	7 050	84 600	1 310 624	1 074 281,97
138	помещ. I-255	255	16,6	77:05:0010 009:1325	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
139	помещ. I-256	256	17,1	77:05:0010 009:1326	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
140	помещ. I-259	259	15,7	77:05:0010 009:1329	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
141	помещ. I-260	260	15,8	77:05:0010 009:1330	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
142	помещ. I-261	261	15,8	77:05:0010 009:1331	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
143	помещ. I-262	262	15,8	77:05:0010 009:1332	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
144	помещ. I-263	263	15,7	77:05:0010 009:1333	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
145	помещ. I-264	264	16,7	77:05:0010 009:1334	7 050	84 600	1 310 624	1 074 281,97
146	помещ. I-265	265	16,7	77:05:0010 009:1335	7 050	84 600	1 310 624	1 074 281,97
147	помещ. I-266	266	15,9	77:05:0010 009:1336	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
148	помещ. I-267	267	15,7	77:05:0010 009:1337	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
149	помещ. I-268	268	15,7	77:05:0010 009:1338	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
150	помещ. I-273	273	16,3	77:05:0010 009:1343	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
151	помещ. I-274	274	14,8	77:05:0010 009:1344	7 050	84 600	1 161 511	952 058,20

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
152	помещ. I-275	275	16,3	77:05:0010 009:1345	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
153	помещ. I-276	276	16,3	77:05:0010 009:1346	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
154	помещ. I-277	277	16,9	77:05:0010 009:1347	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
155	помещ. I-278	278	17,3	77:05:0010 009:1348	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
156	помещ. I-279	279	17,1	77:05:0010 009:1349	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
157	помещ. I-280	280	15,5	77:05:0010 009:1350	7 050	84 600	1 216 447	997 087,70
158	помещ. I-281	281	15,7	77:05:0010 009:1351	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
159	помещ. I-282	282	15,9	77:05:0010 009:1352	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
160	помещ. I-284	284	15,8	77:05:0010 009:1354	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
161	помещ. I-285	285	15,8	77:05:0010 009:1355	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
162	помещ. I-286	286	15,8	77:05:0010 009:1356	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
163	помещ. I-287	287	15,8	77:05:0010 009:1357	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
164	помещ. I-288	288	15,7	77:05:0010 009:1358	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
165	помещ. I-289	289	16,8	77:05:0010 009:1359	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
166	помещ. I-290	290	16,6	77:05:0010 009:1360	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
167	помещ. I-291	291	15,8	77:05:0010 009:1361	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
168	помещ. I-292	292	16,5	77:05:0010 009:1362	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
169	помещ. I-293	293	16,5	77:05:0010 009:1363	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
170	помещ. I-294	294	15,8	77:05:0010 009:1364	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
171	помещ. I-295	295	12,7	77:05:0010 009:1365	6 627	79 524	1 036 570	849 647,54
172	помещ. I-296	296	15,8	77:05:0010 009:1366	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
173	помещ. I-297	297	15,7	77:05:0010 009:1367	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
174	помещ. I-298	298	15,8	77:05:0010 009:1368	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
175	помещ. I-299	299	13,7	77:05:0010 009:1369	7 050	84 600	1 075 182	881 296,72
176	помещ. I-300	300	15,7	77:05:0010 009:1370	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
177	помещ. I-301	301	15,7	77:05:0010 009:1371	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
178	помещ. I-302	302	15,8	77:05:0010 009:1372	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
179	помещ. I-303	303	15,7	77:05:0010 009:1373	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
180	помещ. I-304	304	15,7	77:05:0010 009:1374	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
181	помещ. I-305	305	17,1	77:05:0010 009:1375	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
182	помещ. I-317	317	17,1	77:05:0010 009:1387	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
183	помещ. I-318	318	17,0	77:05:0010 009:1388	7 050	84 600	1 334 168	1 093 580,33
184	помещ. I-319	319	16,8	77:05:0010 009:1389	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
185	помещ. I-320	320	17,4	77:05:0010 009:1390	7 050	84 600	1 365 560	1 119 311,48
186	помещ. I-323	323	17,1	77:05:0010 009:1393	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
187	помещ. I-324	324	17,3	77:05:0010 009:1394	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
188	помещ. I-325	325	16,9	77:05:0010 009:1395	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
189	помещ. I-326	326	17,3	77:05:0010 009:1396	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
190	помещ. I-327	327	16,9	77:05:0010 009:1397	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
191	помещ. I-328	328	17,3	77:05:0010 009:1398	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
192	помещ. I-329	329	17,0	77:05:0010 009:1399	7 050	84 600	1 334 168	1 093 580,33
193	помещ. I-330	330	17,3	77:05:0010 009:1400	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
194	помещ. I-331	331	16,8	77:05:0010 009:1401	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
195	помещ. I-332	332	17,3	77:05:0010 009:1402	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
196	помещ. I-333	333	16,8	77:05:0010 009:1403	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
197	помещ. I-334	334	17,2	77:05:0010 009:1404	7 050	84 600	1 349 864	1 106 445,90
198	помещ. I-336	336	16,6	77:05:0010 009:1406	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
199	помещ. I-337	337	17,7	77:05:0010 009:1407	7 050	84 600	1 389 104	1 138 609,84
200	помещ. I-338	338	16,5	77:05:0010 009:1408	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
201	помещ. I-339	339	17,8	77:05:0010 009:1409	7 050	84 600	1 396 952	1 145 042,62
202	помещ. I-340	340	16,5	77:05:0010 009:1410	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
203	помещ. I-341	341	17,9	77:05:0010 009:1411	7 050	84 600	1 404 800	1 151 475,41
204	помещ. I-343	343	16,8	77:05:0010 009:1413	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
205	помещ. I-344	344	17,4	77:05:0010 009:1414	7 050	84 600	1 365 560	1 119 311,48
206	помещ. I-321	321	13,5	77:05:0010 009:1391	7 050	84 600	1 059 486	868 431,15
ИТОГО					1 488 651	17 863 812	268 541 764	220 116 000,00

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

Оценщик определил возможные границы интервала, в котором может находиться полученная величина рыночной стоимости на основании определения среднего значения между полученными подходами, а также расчета стандартного отклонения как инструмента определения возможного диапазона рыночной стоимости.

Среднеквадратическое отклонение или *Стандартное отклонение* - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i - i-й элемент выборки;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Результаты анализа выборки представлены в таблицах ниже.

Табл. 34. Расчет стандартного отклонения рыночной стоимости 1 кв. м независимого стандартного машино-места площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенного на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга

Показатель	Значение	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки
Минимальное значение скорректированной стоимости объекта-аналога, руб./кв.м. с учетом НДС	76 687	82 611	8 000	10%
Максимальное значение скорректированной стоимости объекта-аналога, руб./кв.м. с учетом НДС	88 344			

Источник информации: рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

Рекомендуемый интервал рыночной стоимости составляет:

Табл. 35. Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м независимого стандартного машино-места площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенного на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга

Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	Нижняя граница интервала итоговой рыночной стоимости, руб./кв.м. с учетом НДС	Верхняя граница интервала итоговой рыночной стоимости, руб./кв.м. с учетом НДС
Рыночная стоимость 1 кв. м независимого стандартного машино-места площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенного на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга, руб. с учетом НДС	82 611	76 687	88 344

Источник информации: рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

Табл. 36. Расчет стандартного отклонения рыночной арендной ставки за независимое стандартное машино-место площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенное на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга

Показатель	Значение	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки
Минимальное значение скорректированной стоимости объекта-аналога, руб./кв.м. с учетом НДС	6 518	7 421	1 000	13%
Максимальное значение скорректированной стоимости объекта-аналога, руб./кв.м. с учетом НДС	7 910			

Источник информации: рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

Рекомендуемый интервал рыночной стоимости составляет:

Табл. 37. Диапазон рыночной арендной ставки за независимое стандартное машино-место площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенное на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга

Наименование	Итоговая рыночная арендная ставка, руб. за 1 м/м в месяц с учетом НДС ОР и КП	Нижняя граница интервала итоговой арендной ставки, руб. за 1 м/м в месяц с учетом НДС ОР и КП	Верхняя граница интервала итоговой арендной ставки, руб. за 1 м/м в месяц с учетом НДС ОР и КП
Рыночная арендная ставка за независимое стандартное машино-место площадью от 13,1 до 17,9 кв.м., расположенное на -1 (минус первом) этаже подземного паркинга, руб. за 1 м/м в месяц с учетом НДС ОР и КП	7 421	6 518	7 910

Источник информации: рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки»

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемые нами итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки и итоговая рыночная величина ставки арендной платы за объект оценки, определенные по состоянию на «27» апреля 2026 г., с необходимыми допущениями и ограничениями составляют:

Рыночная стоимость объекта оценки составляет:

**268 541 764 (Двести шестьдесят восемь миллионов пятьсот сорок одна тысяча семьсот шестьдесят четыре) руб. с учетом НДС
или**

220 116 000,00 (Двести двадцать миллионов сто шестнадцать тысяч) руб. без учета НДС

Таким образом, рыночная величина ставки арендной платы за объект оценки по состоянию на «27» апреля 2026 г., с учетом округлений и допущений, составляет:

17 863 812 (Семнадцать миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи восемьсот двенадцать) руб. с учетом НДС, ОР и КП

в том числе:

Табл. 38. Итоговая величина рыночной стоимости и рыночной величины ставки арендной платы пообъектно

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	помещ. II-7	7	15,8	77:05:0010 009:1423	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
2	помещ. II-8	8	15,9	77:05:0010 009:1424	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
3	помещ. II-9	9	15,9	77:05:0010 009:1425	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
4	помещ. II-13	13	15,8	77:05:0010 009:1429	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
5	помещ. II-15	15	15,8	77:05:0010 009:1431	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
6	помещ. II-16	16	15,9	77:05:0010 009:1432	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
7	помещ. II-18	18	16,2	77:05:0010 009:1434	7 421	89 052	1 338 298	1 096 965,57
8	помещ. II-22	22	16,1	77:05:0010 009:1438	7 421	89 052	1 330 037	1 090 194,26
9	помещ. II-23	23	15,9	77:05:0010 009:1439	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
10	помещ. II-26	26	15,8	77:05:0010 009:1442	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
11	помещ. II-30	30	15,8	77:05:0010 009:1446	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
12	помещ. II-40	40	15,8	77:05:0010 009:1456	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
13	помещ. II-42	42	15,8	77:05:0010 009:1458	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
14	помещ. II-44	44	16,6	77:05:0010 009:1460	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
15	помещ. II-45	45	16,6	77:05:0010 009:1461	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
16	помещ. II-46	46	17,2	77:05:0010 009:1462	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
17	помещ. II-47	47	17,1	77:05:0010 009:1463	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
18	помещ. II-48	48	17,2	77:05:0010 009:1464	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
19	помещ. II-52	52	15,6	77:05:0010 009:1468	7 421	89 052	1 288 732	1 056 337,70

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
20	помещ. II-56	56	15,8	77:05:0010 009:1472	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
21	помещ. II-57	57	12,9	77:05:0010 009:1473	6 976	83 712	1 108 309	908 450,00
22	помещ. II-59	59	16,2	77:05:0010 009:1475	7 421	89 052	1 338 298	1 096 965,57
23	помещ. II-60	60	16,3	77:05:0010 009:1476	7 421	89 052	1 346 559	1 103 736,89
24	помещ. II-65	65	16,8	77:05:0010 009:1481	7 421	89 052	1 387 865	1 137 594,26
25	помещ. II-67	67	16,7	77:05:0010 009:1483	7 421	89 052	1 379 604	1 130 822,95
26	помещ. II-69	69	15,9	77:05:0010 009:1485	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
27	помещ. II-81	81	15,8	77:05:0010 009:1497	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
28	помещ. II-84	84	16,4	77:05:0010 009:1500	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
29	помещ. II-85	85	17,0	77:05:0010 009:1501	7 421	89 052	1 404 387	1 151 136,89
30	помещ. II-87	87	15,7	77:05:0010 009:1503	7 421	89 052	1 296 993	1 063 109,02
31	помещ. II-89	89	15,8	77:05:0010 009:1505	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
32	помещ. II-91	91	15,8	77:05:0010 009:1507	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
33	помещ. II-92	92	15,8	77:05:0010 009:1508	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
34	помещ. II-93	93	14,8	77:05:0010 009:1509	7 421	89 052	1 222 643	1 002 166,39
35	помещ. II-94	94	16,0	77:05:0010 009:1510	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
36	помещ. II-95	95	16,2	77:05:0010 009:1511	7 421	89 052	1 338 298	1 096 965,57
37	помещ. II-96	96	16,4	77:05:0010 009:1512	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
38	помещ. II-97	97	17,0	77:05:0010 009:1513	7 421	89 052	1 404 387	1 151 136,89
39	помещ. II-98	98	17,4	77:05:0010 009:1514	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
40	помещ. II-99	99	15,4	77:05:0010 009:1515	7 421	89 052	1 272 209	1 042 794,26
41	помещ. II-100	100	17,3	77:05:0010 009:1516	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
42	помещ. II-101	101	15,8	77:05:0010 009:1517	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
43	помещ. II-103	103	15,7	77:05:0010 009:1519	7 421	89 052	1 296 993	1 063 109,02
44	помещ. II-106	106	15,8	77:05:0010 009:1522	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
45	помещ. II-107	107	15,8	77:05:0010 009:1523	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
46	помещ. II-108	108	15,8	77:05:0010 009:1524	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
47	помещ. II-109	109	16,4	77:05:0010 009:1525	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
48	помещ. II-110	110	16,9	77:05:0010 009:1526	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
49	помещ. II-112	112	16,6	77:05:0010 009:1528	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
50	помещ. II-113	113	16,5	77:05:0010 009:1529	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
51	помещ. II-114	114	15,8	77:05:0010 009:1530	7 421	89 052	1 305 254	1 069 880,33
52	помещ. II-119	119	13,3	77:05:0010 009:1535	7 421	89 052	1 098 726	900 595,08
53	помещ. II-122	122	15,6	77:05:0010 009:1538	7 421	89 052	1 288 732	1 056 337,70
54	помещ. II-123	123	15,7	77:05:0010 009:1539	7 421	89 052	1 296 993	1 063 109,02

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
55	помещ. II-124	124	16,0	77:05:0010 009:1540	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
56	помещ. II-125	125	16,5	77:05:0010 009:1541	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
57	помещ. II-127	127	16,1	77:05:0010 009:1543	7 421	89 052	1 330 037	1 090 194,26
58	помещ. II-128	128	16,4	77:05:0010 009:1544	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
59	помещ. II-129	129	16,0	77:05:0010 009:1545	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
60	помещ. II-130	130	16,5	77:05:0010 009:1546	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
61	помещ. II-131	131	15,9	77:05:0010 009:1547	7 421	89 052	1 313 515	1 076 651,64
62	помещ. II-132	132	16,6	77:05:0010 009:1548	7 421	89 052	1 371 343	1 124 051,64
63	помещ. II-133	133	16,0	77:05:0010 009:1549	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
64	помещ. II-135	135	16,0	77:05:0010 009:1551	7 421	89 052	1 321 776	1 083 422,95
65	помещ. II-136	136	16,5	77:05:0010 009:1552	7 421	89 052	1 363 082	1 117 280,33
66	помещ. II-137	137	16,8	77:05:0010 009:1553	7 421	89 052	1 387 865	1 137 594,26
67	помещ. II-138	138	17,2	77:05:0010 009:1554	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
68	помещ. II-139	139	16,9	77:05:0010 009:1555	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
69	помещ. II-140	140	17,4	77:05:0010 009:1556	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
70	помещ. II-141	141	13,3	77:05:0010 009:1557	7 421	89 052	1 098 726	900 595,08
71	помещ. II-143	143	13,4	77:05:0010 009:1559	7 421	89 052	1 106 987	907 366,39
72	помещ. II-147	147	13,3	77:05:0010 009:1563	7 421	89 052	1 098 726	900 595,08
73	помещ. II-148	148	21,0	77:05:0010 009:1564	8 905	106 860	1 578 696	1 294 013,11
74	помещ. II-149	149	16,9	77:05:0010 009:1565	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
75	помещ. II-150	150	17,4	77:05:0010 009:1566	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13
76	помещ. II-151	151	16,8	77:05:0010 009:1567	7 421	89 052	1 387 865	1 137 594,26
77	помещ. II-152	152	17,5	77:05:0010 009:1568	7 421	89 052	1 445 693	1 184 994,26
78	помещ. II-153	153	16,9	77:05:0010 009:1569	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
79	помещ. II-154	154	17,3	77:05:0010 009:1570	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
80	помещ. II-156	156	16,9	77:05:0010 009:1572	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
81	помещ. II-157	157	17,3	77:05:0010 009:1573	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
82	помещ. II-158	158	17,1	77:05:0010 009:1574	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
83	помещ. II-159	159	17,1	77:05:0010 009:1575	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
84	помещ. II-160	160	16,9	77:05:0010 009:1576	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
85	помещ. II-161	161	17,4	77:05:0010 009:1577	7 421	89 052	1 437 431	1 178 222,13

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
86	помещ. II-163	163	17,2	77:05:0010 009:1579	7 421	89 052	1 420 909	1 164 679,51
87	помещ. II-164	164	17,0	77:05:0010 009:1580	7 421	89 052	1 404 387	1 151 136,89
88	помещ. II-165	165	17,3	77:05:0010 009:1581	7 421	89 052	1 429 170	1 171 450,82
89	помещ. II-166	166	16,9	77:05:0010 009:1582	7 421	89 052	1 396 126	1 144 365,57
90	помещ. II-167	167	16,4	77:05:0010 009:1583	7 421	89 052	1 354 820	1 110 508,20
91	помещ. II-168	168	17,1	77:05:0010 009:1584	7 421	89 052	1 412 648	1 157 908,20
92	помещ. I-170	170	20,9	77:05:0010 009:1240	8 460	101 520	1 492 620	1 223 459,02
93	помещ. I-171	171	13,0	77:05:0010 009:1241	6 627	79 524	1 061 056	869 718,03
94	помещ. I-174	174	15,8	77:05:0010 009:1244	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
95	помещ. I-180	180	15,8	77:05:0010 009:1250	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
96	помещ. I-181	181	15,8	77:05:0010 009:1251	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
97	помещ. I-182	182	15,8	77:05:0010 009:1252	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
98	помещ. I-183	183	15,8	77:05:0010 009:1253	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
99	помещ. I-185	185	15,8	77:05:0010 009:1255	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
100	помещ. I-186	186	15,2	77:05:0010 009:1256	7 050	84 600	1 192 903	977 789,34
101	помещ. I-187	187	16,0	77:05:0010 009:1257	6 627	79 524	1 255 687	1 029 251,64
102	помещ. I-188	188	12,6	77:05:0010 009:1258	8 460	101 520	1 028 408	842 957,38
103	помещ. I-189	189	19,9	77:05:0010 009:1259	7 050	84 600	1 421 202	1 164 919,67
104	помещ. I-191	191	15,8	77:05:0010 009:1261	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
105	помещ. I-198	198	15,8	77:05:0010 009:1268	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
106	помещ. I-199	199	15,8	77:05:0010 009:1269	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
107	помещ. I-215	215	16,9	77:05:0010 009:1285	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
108	помещ. I-216	216	16,8	77:05:0010 009:1286	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
109	помещ. I-217	217	17,1	77:05:0010 009:1287	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
110	помещ. I-218	218	16,6	77:05:0010 009:1288	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
111	помещ. I-219	219	16,9	77:05:0010 009:1289	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
112	помещ. I-220	220	16,8	77:05:0010 009:1290	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
113	помещ. I-221	221	16,0	77:05:0010 009:1291	7 050	84 600	1 255 687	1 029 251,64
114	помещ. I-222	222	16,6	77:05:0010 009:1292	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
115	помещ. I-223	223	17,2	77:05:0010 009:1293	7 050	84 600	1 349 864	1 106 445,90
116	помещ. I-224	224	16,2	77:05:0010 009:1294	7 050	84 600	1 271 383	1 042 117,21
117	помещ. I-225	225	16,2	77:05:0010 009:1295	7 050	84 600	1 271 383	1 042 117,21
118	помещ. I-228	228	16,1	77:05:0010 009:1298	7 050	84 600	1 263 535	1 035 684,43
119	помещ. I-229	229	16,2	77:05:0010 009:1299	7 050	84 600	1 271 383	1 042 117,21
120	помещ. I-230	230	15,8	77:05:0010 009:1300	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
121	помещ. I-231	231	15,5	77:05:0010 009:1301	7 050	84 600	1 216 447	997 087,70
122	помещ. I-232	232	15,7	77:05:0010 009:1302	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
123	помещ. I-233	233	15,9	77:05:0010 009:1303	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
124	помещ. I-234	234	15,8	77:05:0010 009:1304	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
125	помещ. I-235	235	15,8	77:05:0010 009:1305	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
126	помещ. I-236	236	15,9	77:05:0010 009:1306	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
127	помещ. I-237	237	13,0	77:05:0010 009:1307	7 050	84 600	1 020 246	836 267,21
128	помещ. I-238	238	13,4	77:05:0010 009:1308	7 050	84 600	1 051 638	861 998,36
129	помещ. I-242	242	17,3	77:05:0010 009:1312	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
130	помещ. I-244	244	17,1	77:05:0010 009:1314	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
131	помещ. I-245	245	16,3	77:05:0010 009:1315	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
132	помещ. I-246	246	15,8	77:05:0010 009:1316	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
133	помещ. I-250	250	15,8	77:05:0010 009:1320	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
134	помещ. I-251	251	15,9	77:05:0010 009:1321	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
135	помещ. I-252	252	16,9	77:05:0010 009:1322	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
136	помещ. I-253	253	16,5	77:05:0010 009:1323	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
137	помещ. I-254	254	16,7	77:05:0010 009:1324	7 050	84 600	1 310 624	1 074 281,97
138	помещ. I-255	255	16,6	77:05:0010 009:1325	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
139	помещ. I-256	256	17,1	77:05:0010 009:1326	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
140	помещ. I-259	259	15,7	77:05:0010 009:1329	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
141	помещ. I-260	260	15,8	77:05:0010 009:1330	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
142	помещ. I-261	261	15,8	77:05:0010 009:1331	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
143	помещ. I-262	262	15,8	77:05:0010 009:1332	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
144	помещ. I-263	263	15,7	77:05:0010 009:1333	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
145	помещ. I-264	264	16,7	77:05:0010 009:1334	7 050	84 600	1 310 624	1 074 281,97
146	помещ. I-265	265	16,7	77:05:0010 009:1335	7 050	84 600	1 310 624	1 074 281,97
147	помещ. I-266	266	15,9	77:05:0010 009:1336	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
148	помещ. I-267	267	15,7	77:05:0010 009:1337	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
149	помещ. I-268	268	15,7	77:05:0010 009:1338	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
150	помещ. I-273	273	16,3	77:05:0010 009:1343	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
151	помещ. I-274	274	14,8	77:05:0010 009:1344	7 050	84 600	1 161 511	952 058,20
152	помещ. I-275	275	16,3	77:05:0010 009:1345	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
153	помещ. I-276	276	16,3	77:05:0010 009:1346	7 050	84 600	1 279 231	1 048 550,00
154	помещ. I-277	277	16,9	77:05:0010 009:1347	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
155	помещ. I-278	278	17,3	77:05:0010 009:1348	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
156	помещ. I-279	279	17,1	77:05:0010 009:1349	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
157	помещ. I-280	280	15,5	77:05:0010 009:1350	7 050	84 600	1 216 447	997 087,70
158	помещ. I-281	281	15,7	77:05:0010 009:1351	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
159	помещ. I-282	282	15,9	77:05:0010 009:1352	7 050	84 600	1 247 839	1 022 818,85
160	помещ. I-284	284	15,8	77:05:0010 009:1354	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
161	помещ. I-285	285	15,8	77:05:0010 009:1355	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
162	помещ. I-286	286	15,8	77:05:0010 009:1356	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
163	помещ. I-287	287	15,8	77:05:0010 009:1357	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
164	помещ. I-288	288	15,7	77:05:0010 009:1358	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
165	помещ. I-289	289	16,8	77:05:0010 009:1359	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
166	помещ. I-290	290	16,6	77:05:0010 009:1360	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
167	помещ. I-291	291	15,8	77:05:0010 009:1361	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
168	помещ. I-292	292	16,5	77:05:0010 009:1362	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
169	помещ. I-293	293	16,5	77:05:0010 009:1363	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
170	помещ. I-294	294	15,8	77:05:0010 009:1364	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
171	помещ. I-295	295	12,7	77:05:0010 009:1365	6 627	79 524	1 036 570	849 647,54
172	помещ. I-296	296	15,8	77:05:0010 009:1366	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
173	помещ. I-297	297	15,7	77:05:0010 009:1367	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
174	помещ. I-298	298	15,8	77:05:0010 009:1368	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
175	помещ. I-299	299	13,7	77:05:0010 009:1369	7 050	84 600	1 075 182	881 296,72
176	помещ. I-300	300	15,7	77:05:0010 009:1370	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
177	помещ. I-301	301	15,7	77:05:0010 009:1371	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
178	помещ. I-302	302	15,8	77:05:0010 009:1372	7 050	84 600	1 239 991	1 016 386,07
179	помещ. I-303	303	15,7	77:05:0010 009:1373	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
180	помещ. I-304	304	15,7	77:05:0010 009:1374	7 050	84 600	1 232 143	1 009 953,28
181	помещ. I-305	305	17,1	77:05:0010 009:1375	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
182	помещ. I-317	317	17,1	77:05:0010 009:1387	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
183	помещ. I-318	318	17,0	77:05:0010 009:1388	7 050	84 600	1 334 168	1 093 580,33
184	помещ. I-319	319	16,8	77:05:0010 009:1389	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
185	помещ. I-320	320	17,4	77:05:0010 009:1390	7 050	84 600	1 365 560	1 119 311,48
186	помещ. I-323	323	17,1	77:05:0010 009:1393	7 050	84 600	1 342 016	1 100 013,11
187	помещ. I-324	324	17,3	77:05:0010 009:1394	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
188	помещ. I-325	325	16,9	77:05:0010 009:1395	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
189	помещ. I-326	326	17,3	77:05:0010 009:1396	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69

№	Наименование объекта	Номер на поэтажном плане	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Ставка аренды м/м, руб. в мес. С НДС, ЭР и КП	Ставка аренды м/м, руб./год С НДС, ЭР и КП	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
190	помещ. I-327	327	16,9	77:05:0010 009:1397	7 050	84 600	1 326 320	1 087 147,54
191	помещ. I-328	328	17,3	77:05:0010 009:1398	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
192	помещ. I-329	329	17,0	77:05:0010 009:1399	7 050	84 600	1 334 168	1 093 580,33
193	помещ. I-330	330	17,3	77:05:0010 009:1400	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
194	помещ. I-331	331	16,8	77:05:0010 009:1401	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
195	помещ. I-332	332	17,3	77:05:0010 009:1402	7 050	84 600	1 357 712	1 112 878,69
196	помещ. I-333	333	16,8	77:05:0010 009:1403	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
197	помещ. I-334	334	17,2	77:05:0010 009:1404	7 050	84 600	1 349 864	1 106 445,90
198	помещ. I-336	336	16,6	77:05:0010 009:1406	7 050	84 600	1 302 775	1 067 848,36
199	помещ. I-337	337	17,7	77:05:0010 009:1407	7 050	84 600	1 389 104	1 138 609,84
200	помещ. I-338	338	16,5	77:05:0010 009:1408	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
201	помещ. I-339	339	17,8	77:05:0010 009:1409	7 050	84 600	1 396 952	1 145 042,62
202	помещ. I-340	340	16,5	77:05:0010 009:1410	7 050	84 600	1 294 927	1 061 415,57
203	помещ. I-341	341	17,9	77:05:0010 009:1411	7 050	84 600	1 404 800	1 151 475,41
204	помещ. I-343	343	16,8	77:05:0010 009:1413	7 050	84 600	1 318 472	1 080 714,75
205	помещ. I-344	344	17,4	77:05:0010 009:1414	7 050	84 600	1 365 560	1 119 311,48
206	помещ. I-321	321	13,5	77:05:0010 009:1391	7 050	84 600	1 059 486	868 431,15
ИТОГО					1 488 651	17 863 812	268 541 764	220 116 000,00

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

Генеральный директор
ООО «КорпоратФинанс»

Шестакина В.В.

Оценщик

Дробитько В.В.

Часть 7 «Перечень используемых материалов»

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
3. федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
4. федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
5. федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
6. федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
7. федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);
8. изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7).
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7);
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997;
11. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.;
12. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.;
13. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»;
14. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ";
15. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.;
16. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993;
17. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.;
18. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. -М.: Дело, 1995;
19. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001.

Приложение № 1

Документы оценщика



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0496



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № **984062**

Настоящий диплом выдан

Владимиру Викторовичу

в том, что он(а) с 05-апреля 2007г. по 12-октября 2007г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

Московского финансово-промышленной

академии (МФПА)

по программе профессиональной переподготовки

„Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от 12-октября 2007г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Д.родитыко

Владимира Викторовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

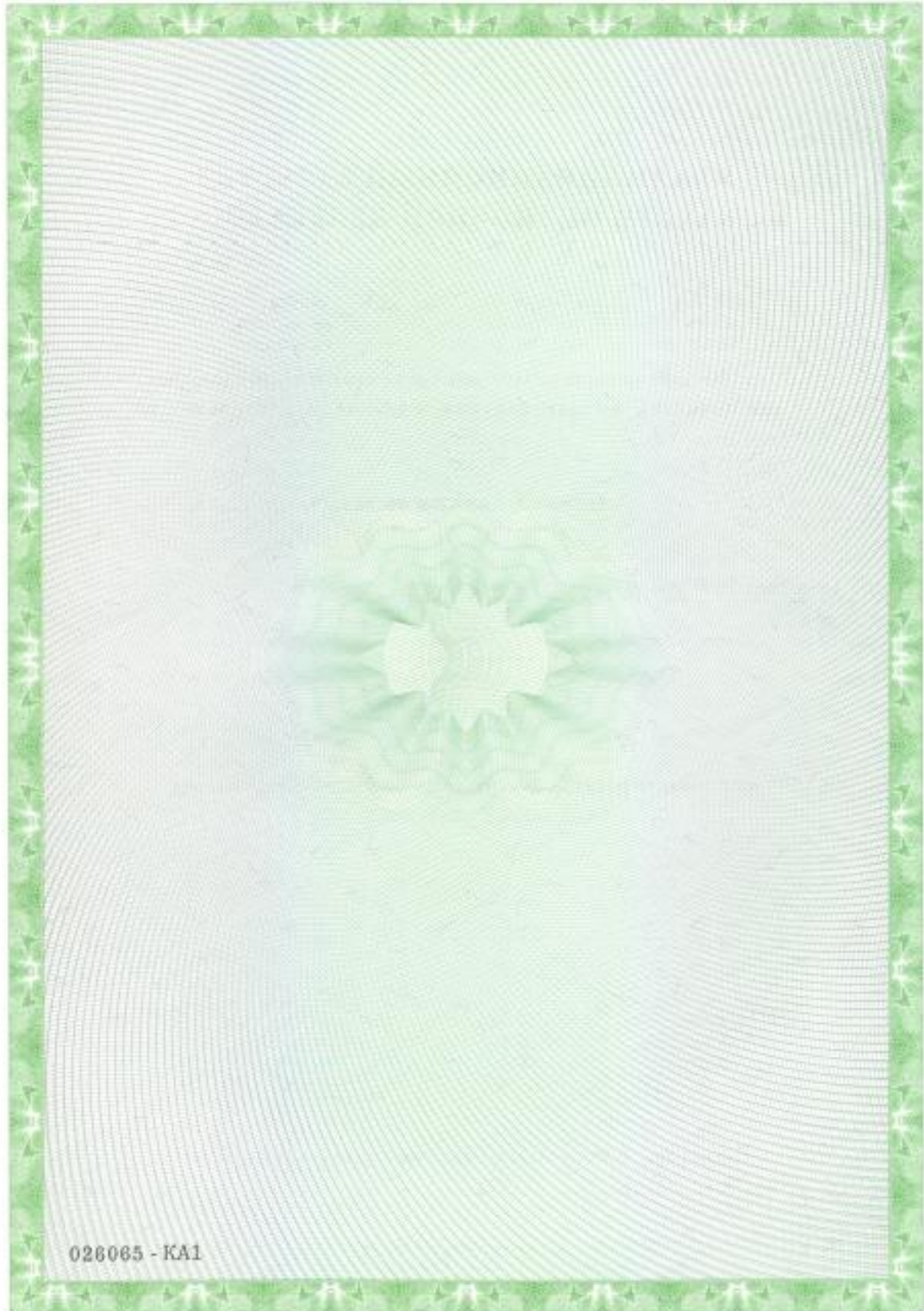
Город Москва 100 2007





Президент государственной
аттестационной комиссии
(директор)







32061675

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50737/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «10» октября 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 407018109013000000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Дробитько Владимир Викторович
Дата рождения 18.08.1985
ИНН: 862100821149
Паспорт серия 4613 номер 376828
Выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское 05.03.2014

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «17» октября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «16» октября 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

13 500,00 (Тринадцать тысяч пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «17» октября 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 260005-035-000030 от 26.02.2026г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Страхователь: ООО «КорпоратФинанс» 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 1, этаж 3, пом. II, к. 24 (Ч), 35 ИНН 7707247911 р/с 40701810001300001306 в АО «АЛЬФА-БАНК» Адрес Банка: г. Москва, ул. Пятницкая, дом 40, стр. 1 к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525593, ОКВЭД 74.90.22, ОКПО 11627067
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 150 000 000,00 (сто пятьдесят миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 13 250,00 (тринадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 05 марта 2026 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора 01 марта 2026 г. по 31 августа 2026 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



Пуманова О.А.

М.П.

На основании Доверенности № 02-13/500/25-с от 26.11.2025 г.

Приложение № 2

Предоставленные документы

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
12.07.2018			
Кадастровый номер:		77-05-0010009-6717	
Номер кадастрового квартала: 77-05-0010009 Дата присвоения кадастрового номера: 12.05.2017 Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 77-77-05/073/2010-234, Инвентарный номер: 3677			
Адрес: г. Москва, ш. Каширское, д. 148, корп. 3			
Площадь, м²:		14064,8	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		данные отсутствуют	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		572133560.32	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-05-0010009-1050	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сформирован на основании подраздела I ЕГРП	
Получатель выписки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.	
		Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Жилищник района Орехово-Борисово Южное"	
СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		(подпись) Волик А. В. (подпись, фамилия)	

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
12.07.2018			
Кадастровый номер:		77-05/0010009-6717	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Жилищник района Орехово-Борисово Южное", ИНН: 7724321717, ОГРН: 1157746517675
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Оперативное управление, № 77-05/0010009-6717-77/005/2018-2 от 12.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы, государственному учреждению города Москвы на праве оперативного управления от 03.05.2018 №400-02441/18; Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 19.03.2018 №7894
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Волин А. В.
(подпись, наименование должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)

Приложение № 3

Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода для расчёта рыночной стоимости

Аналог №1

Скриншот объявления на сайте cian.ru о продаже машиноместа.

Продается машиноместо, 16,3 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1к1. На карте

Чертановская 8 мин. Южная 25 мин. Севастопольская 5 мин.

История цены:

Дата	Цена	Изменение
20 апр 2026	1 500 000 Р	+ 100 000 Р
21 мар 2026	1 600 000 Р	

92 025 Р/м²

+7 985 873-90-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Риелтор: Дмитрий Олейник

ЖК «Резиденции Сколково»

Квартиры бизнес-класса рядом с Мещерским парком. Новые корпуса. 20 мин до Москва-Сити

Реклама: Реконструкция ООО «Абсолют Недвижимость» 18917

Продано машино-место 16,3 кв.м. в подземном отапливаемом паркинге в доме по адресу: г. Москва, мкр. Северное Чертаново, д. 1, корп. 1.

https://www.cian.ru/sale/commercial/328053196/?mlSearchSessionGuid=76a6a73838cf7a405d0ab9a09e5826ee&context=4.w_otY0_z9Tg.ieK1MrchlIQHO6rVhE-VWCJ1FJUvjImKCOEBht-0HWZAuETbcSykTgeTRO-wu6BB1jVtltM81I1H_OzeUwnm04apOxkSXbKqmkkcg

Аналог №2

avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_7863602134?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5Ijt...

Машиноместо, 17 м² **1 400 000 ₽**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 756-18-82

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эксперт -41 кг CO₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 17 м² Окрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Москва, Юго-Западный административный округ, район
Тёплый Стан, ЖК Тёплый Край

Генерала Тюленева ⚡ 6-10 мин.

Тропарёво ⚡ 21-30 мин. Тютчевская ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту

Поиск Машиноместо, 17 ... Безымянный - Paint Отчёт, расчёт 6-К-03-1-26-Расче... 6-К-03-1-26-Отмет... РУС 23:09 27.04.2026

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_7863602134?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtIjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUZWJjcmNuUGR4dmJ3bzB1Ij9hp7t-T8AAAA

Аналог №3

Машиноместо, 18 м²

1 500 000 Р

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон
+7 980 XXX XX XX

Написать сообщение
Отправляет в течение дня.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

РАТИВЕСТ (собственник) ›
Агентство
[Подписаться](#)

Надменный партнер	141 объект в работе	5 лет на Авито
-------------------	---------------------	----------------

ЕКАТЕРИНА
Контактное лицо

О гараже

Площадь: 18 м² Окна: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

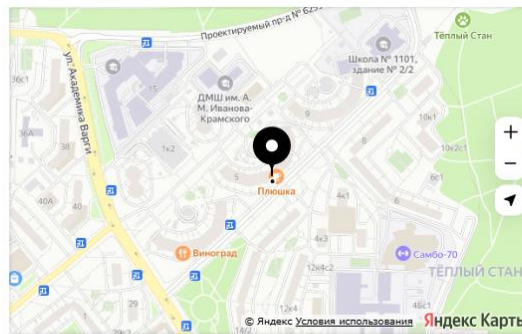
Расположение

Москва, ул. Академика Виноградова, 5
Генерала Тюленева ⚡ 6-10 мин.
Тропарёво ⚡ 21-30 мин. Тютчевская ⚡ 21-30 мин. [Скрыть карту»](#)

Расположение

Москва, ул. Академика Виноградова, 5

- Генерала Тюленева ⚡ 6–10 мин.
- Тропарёво ⚡ 21–30 мин. ● Тютчевская ⚡ 21–30 мин.



Описание

Собственник (не торги, не аукцион)! Продам собственное уникальное машино-место (бокс-трехстенка) номер А53 площадью 17,6 кв. м на 1-ом этаже 3-х уровневой отдельно стоящего подземного отапливаемого паркинга комфорт-класса по адресу: Москва, ул. Академика Виноградова, д. 5, с. 2, ЖК "Теплый Край" в районе Теплого Стана. Возможна покупка в рассрочку или ипотеку. Выезд/въезд в паркинг в центре двора через КПП, на парковку спускается пассажирский лифт. Парковка отапливаемая (всегда плюсовая температура), чистая и сухая, имеются освещение, системы пожаротушения и видеонаблюдения, круглосуточный пропускной режим. Предусмотрены технологические выступы, в которых можно разместить шкафы для хранения. Высота въезда в паркинг - 2,05 метра, имеются автомойка и шиномонтаж.

1 500 000 ₺

Показать телефон
8 967 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

РАТИНВЕСТ
(собственник!) >
Агентство
[Подписаться](#)

Надёжный партнёр

ЕКАТЕРИНА
Контактное лицо

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_2974732405?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3SjBBOZTR6WU1HRWEzS2syIjt989eB9j8AAAA

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода для расчёта рыночной величины арендной платы

Аналог 1

Сдается машиноместо, 16 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1к1. На карте

Чертановская 8 мин. Южная 23 мин. Савеловская 5 мин.

8 000 Р/мес.

История арендной ставки

Дата	Ставка (Р/мес.)	Изменение	Включены
20 апр 2026	8 000 Р/мес.	+ 1 000 Р	6 000 Р/м² в год
14 июл 2025	9 000 Р/мес.	+ 2 000 Р	включены
27 апр 2025	11 000 Р/мес.		включены

+7 985 873-90-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если заходите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТОР
Дмитрий Олейник

Площадь: 16 м²
Парковка: Подземная
Тип: Машиноместо

Сдаю на длительный срок машиноместо в подземном паркинге по адресу мкр. Северное Чертаново, д. 1, корп. 1

https://www.cian.ru/rent/commercial/316850732/?mlSearchSessionGuid=0c2710e32ec936056b2e453fb2ba93f3&context=4.8ZsKc9kPcXk.nvZXXGLMJcLrxN1qW3q-0UAU7RFWipXTX40TnK0H6AdV_f61Ogjzmjr7XrbZPGbAZ-Wh127_f_Qc1-0Pn1zdmvzWIbFI7vTP-gFwyg

Аналог 2

Сдается машиноместо, 15 м²

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Совхозная ул., 49. На карте

Люблино 3 мин., Волжская 21 мин., Деловое 4 мин.

Показать



5 фото

Площадь: 15 м² Парковка: Подземная Тип: Машиноместо

8 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 700 Р

Цена за метр: 6 400 Р/м² в год

Консультационные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 916 932-45-88
+7 985 346-52-91

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 13044697

Сдаю два соседних машиноместа на длительный срок на тёплой подземной стоянке, расположенной по адресу: м. Люблино, ул. Совхозная 49, на -1 этаже. Выезд по карточкам, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, вентиляция. Метро Люблино в 3 минуте ходьбы.

https://www.cian.ru/rent/commercial/287631705/?mlSearchSessionGuid=49627aa4835f13ab57dcb61748369b61&context=4.JkjkPopSdA.ks54QGS9gsO3XdoI7g_tc0Hc_gnh3xgZpXe_vx8dl_yslFc9pmZGvJiB3zyVqY4CYmSxC0b0KI6DPyF1vFSUWIqhCBb9tRN6wqOVww

Аналог 3

Сдается машиноместо, 13 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1А На карте
 ул. Чертановская 12 мин. ул. Южная 25 мин. ул. Севастопольская 5 мин.

Пожалуйста



6 фото

Площадь: 13 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Сдается в аренду самое удобное машиноместо 2211 прямо около въезда в паркинг на длительный срок

5 990 ₽/мес.

История арендной ставки

Дата	Ставка	Изменение
Сегодня	5 990 ₽/мес.	+ 300 ₽
24 апр 2026	5 690 ₽/мес.	+ 200 ₽
24 апр 2026	5 890 ₽/мес.	+ 300 ₽
24 апр 2026	5 990 ₽/мес.	+ 500 ₽
23 апр 2026	6 490 ₽/мес.	+ 400 ₽
22 апр 2026	6 890 ₽/мес.	+ 1 000 ₽
21 апр 2026	7 890 ₽/мес.	+ 500 ₽

5 530 ₽/м² в год
 включены
 включены

+7 916 205-08-03

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

Написать

Собственник
 ID 70735569
 Предоставил паспорт

Отзыв о сайте

без залога

Поиск

Сдам гараж 13м² ...

Безымянный - Paint

Отчет, расчёт

6-К-03-1-26-Расче...

6-К-03-1-26-Отчет...

23:30
 27.04.2026

https://www.cian.ru/rent/commercial/301796372/?mSearchSessionGuid=0c2710e32ec936056b2e453fb2ba93f3&context=4.U0p-E4uWw-Q.G4_BKVADrjJW53LRMjTDQKxoWoQB4WuFmPIDNAExCmb5nLobG0BAuv1-oZVH4F6M5cOdeckHAFQc1pS8Z9YULskgoH-jPG9I9JjtXg

Копии объявлений с предложениями по продаже объектов, используемых для определения диапазонов цен предложений к продаже

Аналог №1

Продается машиноместо, 16,3 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1к1 [На карте](#)
 М Чертановская 8 мин. М Южная 25 мин. М Севастопольская 5 мин.

История цены

Дата	Цена	Изменение
20 апр 2026	1 500 000 Р	+100 000 Р
21 мар 2026	1 600 000 Р	

92 025 Р/м²

+7 985 873-90-68

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

Риелтор
Дмитрий Олейник

ЖК «Резиденция Сколково»
 Квартиры бизнес-класса рядом с
 Мещерским парком. Новые корпуса. 20 мин
 до Москва-Сити

Реклама ООО «Бизнес-Недвижимость» ИР817

Продано машино-место 16,3 кв.м. в подземном отапливаемом паркинге в доме по адресу: г. Москва, мкр. Северное Чертаново, д. 1, корп. 1.

https://www.cian.ru/sale/commercial/328053196/?mlSearchSessionGuid=76a6a73838cf7a405d0ab9a09e5826ee&context=4.w_otY0_z9Tg.iek1MrchlIQHO6rVhE-VWCJ1FJUvjImKCOEBht-0HWZAUETbcSykTgeTRO-wu6BB1jVtltM81I1H_OzeUwnm04apOxkSXbKqmkkcq

Аналог №2

Машиноместо, 17 м²

1 400 000 Р

8 958 756-18-82

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эксперт: +41 кг CO₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 17 м² Окрашен: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Москва, Юго-Западный административный округ, район
 Теплый Стан, ЖК Теплый Край
 Генерала Тюленева 6-10 мин.
 Тропарёво 21-30 мин. Тютчевская 21-30 мин. [Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_7863602134?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUZWJjcmNuUGR4dmJ3bzB1Ij9hp7t-T8AAAA

Аналог №3

Машиноместо, 18 м²

1 500 000 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

РАТИНВЕСТ (собственник!)

Агентство

Подписаться

Надёжный партнёр

141 объект в работе

5 лет на Авито

ЕКАТЕРИНА

Контактное лицо

О гараже

Площадь: 18 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Москва, ул. Академика Виноградова, 5

Генерала Тюленева 6-10 мин.

Тропарёво 21-30 мин.

Тютчевская 21-30 мин.

Скрыть карту

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

РАТИНВЕСТ (собственник!)

Агентство

Подписаться

Надёжный партнёр

141 объект в работе

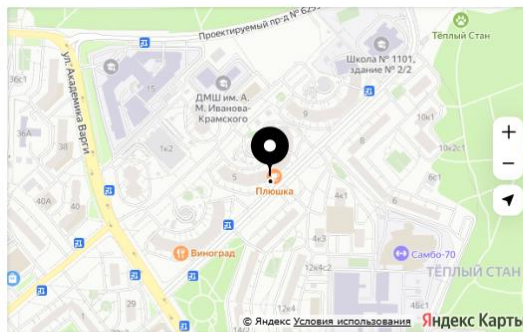
5 лет на Авито

ЕКАТЕРИНА

Контактное лицо

Расположение

Москва, ул. Академика Виноградова, 5
 Генерала Тюленева 6-10 мин.
 Тропарёво 21-30 мин. Тютчевская 21-30 мин.



Описание

Собственник (не торги, не аукцион)! Продам собственное уникальное машино-место (бокс-трехстенка) номер А53 площадью 17,6 кв. м на 1-ом этаже 3-х уровневой отдельно стоящего подземного отапливаемого паркинга комфорт-класса по адресу: Москва, ул. Академика Виноградова, д. 5, с. 2, ЖК "Теплый Край" в районе Теплого Стана. Возможна покупка в рассрочку или ипотеку. Въезд/выезд в паркинг в центре двора через КПП, на парковку спускается пассажирский лифт. Парковка отапливаемая (всегда плюсовая температура), чистая и сухая, имеются освещение, системы пожаротушения и видеонаблюдения, круглосуточный пропускной режим. Предусмотрены технологические выступы, в которых можно разместить шкафы для хранения. Высота въезда в паркинг - 2,05 метра, имеются автомойка и шиномонтаж.

1 500 000 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

РАТИНВЕСТ (собственник!)

Агентство

Подписаться

Надёжный партнёр

141 объект в работе

5 лет на Авито

ЕКАТЕРИНА

Контактное лицо

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_2974732405?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3SjBOZTR6WU1HRWEzS2syIjt989eB9j8AAAA

Аналог 4

cian.ru/sale/commercial/305810488/

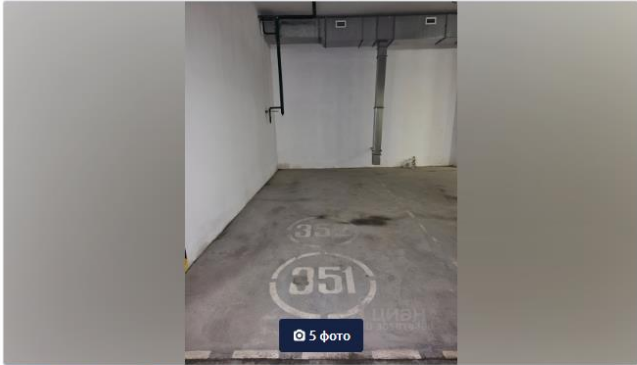
Обновлено: 19 мэр, 14:56 687 просмотров, 4 за сегодня, 397 уникальных

Продается машиноместо, 18,3 м²

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул. [На карте](#)

Царицыно 5 мин. Кантемировская 7 мин. Орехово 8 мин.

Пожаловаться



5 фото







Площадь: 18,3 м²

Парковка: Подземная

Тип: Машиноместо

Продаю машиноместо. дом 3к9. Чистое, сухое, без труб.

1 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 455 000

Цена за метр 81 967 Р/м²

+7 966 062-91-13

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Ольга Залалова

Суперагент

3,5 · 9

Бизнес-центры STONE

Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 10%, рассрочка 0%, отложенный платеж



https://www.cian.ru/sale/commercial/305810488/

Аналог 5

[cian.ru/sale/commercial/314287417/](https://www.cian.ru/sale/commercial/314287417/)

Обновлено: 28 фев, 10:17

69 просмотров, 1 за сегодня, 51 уникальный

Продается машиноместо, 26,5 м²

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 74А [На карте](#)

D2 Москворечье 12 мин. **M** Кантемировская 23 мин. **M** Каширская 4 мин.

[Посмотреть еще 1](#)

[Покалывать](#)

Площадь
26,5 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Продать м/м. Семейное, на 2 автомобиля на -1 этаже.
Собственник. По всем вопросам звоните, пишите.

3 700 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр 139 623 Р/м²

+7 967 092-54-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 121215912

Кластер Густав

Рассрочка 0%. Выгода 10% на избранные лоты. 15% при покупке блока. Акция до 18.04.2025

<https://www.cian.ru/sale/commercial/314287417/>

Аналог 6

[cian.ru/sale/commercial/304117491/](https://www.cian.ru/sale/commercial/304117491/)

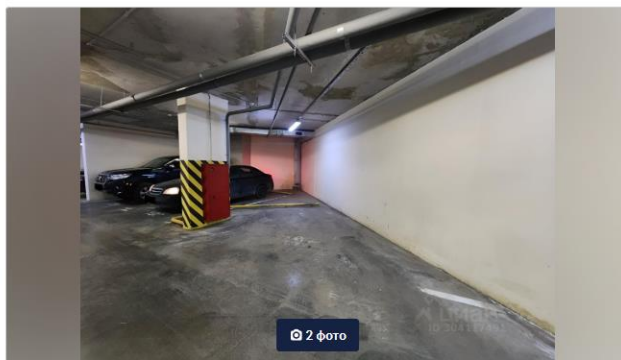
Обновлено: 23 мар, 13:56 • 466 просмотров, 5 за сегодня, 250 уникальных

Продается машиноместо, 23 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, 2 [На карте](#)

[М. Улица Академика Янгеля](#) 3 мин. [М. Аннино](#) 19 мин. [Д2 Красный Строитель](#) 20 мин.

[Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



Площадь
23 м²



Парковка
Подземная



Тип
Машиноместо

Продаю 2 хороших машино-места. Стоимость само собой за 1.

Вполне комфортно парковать автомобиль. Место большое. Рядом большое пространство куда можно поставить шкаф для хранения резины и прочих вещей. А так-же можно поставить велосипеды, мотоцикл и т.д.

3 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 910 000

Цена за метр 130 435 ₽/м²

+7 906 787-75-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



РИЕЛТОР

ID 27352133

Документы проверены

МФК Lakes

Твой личный офис класса А у м. Озёрная.
Открытие уже в III кв. 2025!



<https://www.cian.ru/sale/commercial/304117491/>

Аналог 7

[cian.ru/sale/commercial/315007224/](https://www.cian.ru/sale/commercial/315007224/)

Обновлено: 2 апр, 18:57
 47 просмотров, 2 за сегодня, 21 уникальный

Продается машиноместо, 13,9 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к1 [На карте](#)

[М Южная](#) 14 мин.
 [М Чертановская](#) 18 мин.
 [М Варшавская](#) 4 мин.

[Пожаловаться](#)

Площадь
13,9 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Продается машино-место в охраняемом подземном паркинге.

Расположение: Удобный заезд, широкое пространство для маневров. Машино-место расположено на первой линии от выезда.

Безопасность: Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, автоматические ворота.

Круглогодичный комфорт: Подземный паркинг защитит Ваш автомобиль от снега, дождя, града и палящего солнца.

1 900 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр 136 691 ₽/м²

+7 915 497-86-69

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Татьяна Потапова

Суперагент

БЦ «Мещерский»

Офисы от 17 млн руб. Рассрочка 0%.
 Выгода 10% на избранные лоты

<https://www.cian.ru/sale/commercial/315007224/>

Аналог 8

cian.ru/sale/commercial/315932702/

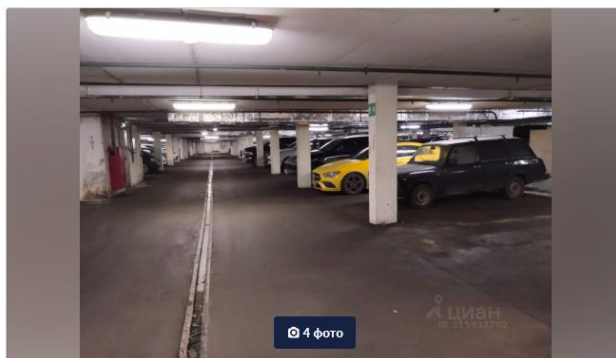
Обновлено: вчера, 15:35 11 просмотров, 5 за сегодня, 9 уникальных

Продается машиноместо, 18,3 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Верхние Поля, 2А [На карте](#)

[М](#) Братиславская 5 мин. [М](#) Марьино 15 мин. [D2](#) Перерва 25 мин.

[📷](#) [📄](#) [📱](#) [🖨️](#) [🔔](#) [Покаловаться](#)



[📏](#) Площадь
18,3 м²

[P](#) Парковка
Подземная

[🚗](#) Тип
Машиноместо

собственник. продается м/место 18,3 кв.м в охраняемом подземном гараже, -2й этаж, м/место сухое, без воздуховодов, встанет внедорожник любого размера. круглосуточная охрана, въезд со шлагбаумом, комфортная температура круглогодично. колесохранители бесплатно для владельцев м/мест. автосервис, шиномонтаж на -1м этаже, мойка рядом с въездом. 5 мин до метро.

1 290 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 251 300



Цена за метр 70 492 В/кв

+7 915 200-78-23

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

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

[Написать](#)

[👤](#) СОБСТВЕННИК
ID 128206930

Кластер Густав

Рассрочка 0%. Выгода 10% на избранные лоты. 15% при покупке блока. Акция до 18.04.2025



<https://www.cian.ru/sale/commercial/315932702/>

Аналог 9

[cian.ru/sale/commercial/312903981/](https://www.cian.ru/sale/commercial/312903981/)

Обновлено: 7 мар, 13:20

262 просмотра, 7 за сегодня, 154 уникальных

Продается машиноместо, 16 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Кировоградская ул., 22к2 [На карте](#)

М. Пражская 8 мин. М. Южная 12 мин. М. Чертановская 6 мин.

Площадь
16 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Машино-место в подземном паркинге на -1 уровне ЖК бизнес класса. Огороженная территория, видеонаблюдение, круглосуточная охрана, въезд и выезд с пульта.

1 350 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 309 500

Цена за метр 84 375 Р/м²

+7 915 085-65-40

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

Собственник

ID 69529218

Предоставил паспорт

Деловой центр Twist

Рассрочка 0% до окончания строительства.

У метро на ТТК. Офисный этаж 1400 кв.м.

Офисы с террасами

<https://www.cian.ru/sale/commercial/312903981/>

Аналог 10

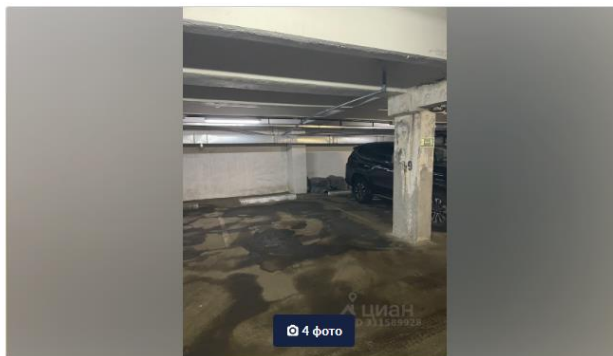
cian.ru/sale/commercial/311589928/

Обновлено: 15 мар, 10:43 170 просмотров, 6 за сегодня, 127 уникальных

Продается машиноместо, 18 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1к1 [На карте](#)
 М Чертановская 8 мин. М Южная 25 мин. М Севастопольская 5 мин.

Показать



Площадь
18 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

продаётся машиноместо в подземном паркинге.

1 200 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 164 000

Цена за метр 66 667 Р/м²

+7 966 063-87-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Игорь Колосов
Документы проверены

Бизнес-центры STONE

Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 10%, рассрочка 0%, отложенный платеж



<https://www.cian.ru/sale/commercial/311589928/>

Аналог 11

cian.ru/sale/commercial/310483364/

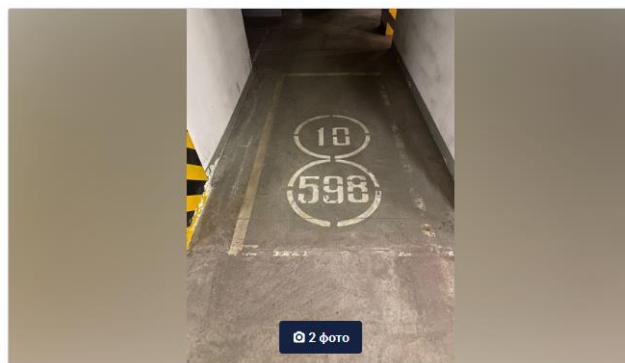
Обновлено: 20 мар, 08:20 486 просмотров, 6 за сегодня, 252 уникальных

Продается машиноместо, 17,9 м²

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 5к3 [На карте](#)

Царицыно 5 мин.

Пожаловаться



2 фото



Площадь
17,9 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Продаётся машиноместо 598 на -2 этаже, площадь=17,9 м2. Паркинг отапливаемый, охраняемый. Рядом с выходами 21,20,19. Один собственник. Просьба, звонить с 10.00 до 20.00.

1 650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 600 500

Цена за метр 92 179 ₽/м²

+7 962 367-06-47

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

Собственник
ID 124951001

Level work Воронцовская

Офисы со скидкой 15%



Реклама

<https://www.cian.ru/sale/commercial/310483364/>

Копии объявлений с предложениями по продаже объектов, используемых для определения диапазонов цен предложений арендных ставок

Аналог 1

cian.ru/rent/commercial/328294215/?mSearchSessionGuid=49627aa4835f13ab57dcb61748369b61&context=4.pbXu19Fi8Rw.h84Z0Zs7PKDTGR6MKWLID1geqcVfnMYg-AcuF8T90ZeWTMaQSkKX6ecqh8Ec-9FR6U7js

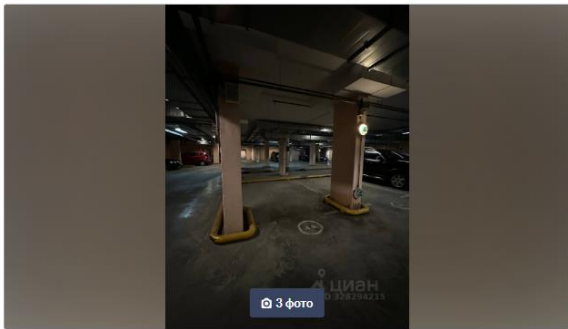
т для сотрудн... Публичная кадастр... Яндекс Карты — тр... АФОС Справочник Таблица 1. Шкала э... Об оценочной дея... Подходы и методы... Дом по адресу у... Telegram Корректирующ

Сдается машиноместо, 15 м²

Москва, ВАО, р-н Гольяново, Щелковское ш., 61 [На карте](#)

Щелковская 4 мин. Первомайская 24 мин. Измайловская 6 мин.

Пожаловаться



3 фото

Площадь 15 м² Парковка Подземная Тип Машиноместо

машиноместо близко к лифту

7 000 ₽/мес.

История арендной ставки

31 мар 2026	7 000 ₽/мес.	↑ 500 ₽
27 мар 2026	7 500 ₽/мес.	

Цена за метр 5 600 ₽/м² в год
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не включены

+7 985 001-98-41
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 140226020

ЖК «Первый Московский»
 Старт продаж нового корпуса. Новая Москва. 7 км до МКАД. 5 современных школ и 8 детских садов.



<https://www.cian.ru/rent/commercial/328294215/?mSearchSessionGuid=49627aa4835f13ab57dcb61748369b61&context=4.pbXu19Fi8Rw.h84Z0Zs7PKDTGR6MKWLID1geqcVfnMYg-AcuF8T90ZeWTMaQSkKX6ecqh8Ec-9FR6U7js0I74G4E-hB4zIMArLrWpHim2PYFUhAXpA>

Аналог 2

Сдается машиноместо, 15 м²

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Совхозная ул., 49. На карте

Люблино 3 мин., Волжская 21 мин., Деловое 4 мин.

Показать



5 фото

Площадь: 15 м² | Парковка: Подземная | Тип: Машиноместо

8 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 700 Р

Цена за метр: 6 400 Р/м² в год

Консультационные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 916 932-45-88
+7 985 346-52-91

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 13044697

Сдаю два соседних машиноместа на длительный срок на тёплой подземной стоянке, расположенной по адресу: м. Люблино, ул. Совхозная 49, на -1 этаже. Выезд по карточкам, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, вентиляция. Метро Люблино в 3 минуте ходьбы.

https://www.cian.ru/rent/commercial/287631705/?mSearchSessionGuid=49627aa4835f13ab57dcb61748369b61&context=4.JkjkPopSdA.ks54QGS9gsO3XdoI7g_tc0Hc_gnh3xgZpXe_vx8dl_yslFc9pmZGvJiB3zyVqY4CYmSxC0b0KI6DPyF1vFSUWIqhCBb9tRN6wqOVww

Аналог 3

Сдается машиноместо, 13 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1А На карте
д/н Чертановская 12 мин. д/н Южная 25 мин. д/н Севастопольская 5 мин.

5 990 ₽/мес.

История арендной ставки

Дата	Ставка	Изменение
Сегодня	5 990 ₽/мес.	+ 300 ₽
24 апр 2026	5 690 ₽/мес.	+ 200 ₽
24 апр 2026	5 890 ₽/мес.	+ 300 ₽
24 апр 2026	5 990 ₽/мес.	+ 500 ₽
23 апр 2026	6 490 ₽/мес.	+ 400 ₽
22 апр 2026	6 890 ₽/мес.	+ 1 000 ₽
21 апр 2026	7 890 ₽/мес.	+ 500 ₽

5 530 ₽/м² в год
включены
включены

+7 916 205-08-03
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 70735569
Предоставил паспорт

Площадь
13 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Сдается в аренду самое удобное машиноместо 2211 прямо около въезда в паркинг на длительный срок

Отзыв о сайте

без залога

Поиск

Сдам гараж 13м² ...

Безымянный - Paint

Отчет, расчёт

6-К-03-1-26-Расче...

6-К-03-1-26-Отчет...

23:30
27.04.2026

https://www.cian.ru/rent/commercial/301796372/?mSearchSessionGuid=0c2710e32ec936056b2e453fb2ba93f3&context=4.U0p-E4uWw-Q.G4_BKVADrjJW53LRMjTDQKxoWoQB4WuFmPIDNAExCmb5nLobG0BAuv1-oZVH4F6M5cOdeckHAFQc1pS8Z9YULskgoH-jPG9I9JjtXg

Аналог 4

 cian.ru/rent/commercial/315216927/

Обновлено: 20 мар, 21:57 25 просмотров, 2 за сегодня, 18 уникальных

Сдается машиноместо, 13 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Лихачева, 15 [На карте](#)

М ЗИЛ 4 мин. М Автозаводская 14 мин.



Площадь
13 м²



Подземная



Тип
Машиноместо

Сдам машиноместо со скидкой в подземной парковке Лемара Про ЗИЛ через переоформление своей карты на вас
Карта действует с 19 марта по 19 апреля
Покупал для себя, оказалась не актуально

4 500 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 300



Цена за метр 4 154 Р/м² в год

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 528-47-38



☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут



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

Написать

 Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 66363735

ID 66363735

Level work Воронцовская

Офисы со скидкой 15%



<https://www.cian.ru/rent/commercial/315216927/>

Аналог 5

 cian.ru/rent/commercial/314787554/

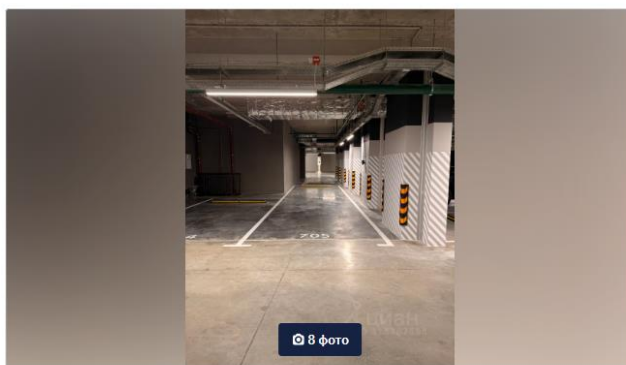
Обновлено: вчера, 22:55 70 просмотров, 3 за сегодня, 47 уникальных

 Премиум

Сдается машиноместо, 16,5 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Эдуарда Стрельцова, 2к1 [На карте](#)

Автозаводская 7 мин. Крестьянская застава 5 мин. Пролетарская 6 мин.



 Площадь
16.5 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Сдаю на долгий срок м/м 705 на -2 этаже 6 корпуса Форивер. М/м семейное, можно арендовать сразу 2. Размер xl+.

7 500 ₪/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 7 200

Цена за метр 5 455 ₺/м² в год

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 891-13-58

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать



СОБСТВЕННИК
ID 5048290

Кластер Густав

Рассрочка 0%. Выгода 10% на избранные
лоты. 15% при покупке блока. Акция
до 18.04.2025



<https://www.cian.ru/rent/commercial/314787554/>

Аналог 6

 cian.ru/rent/commercial/300727545/

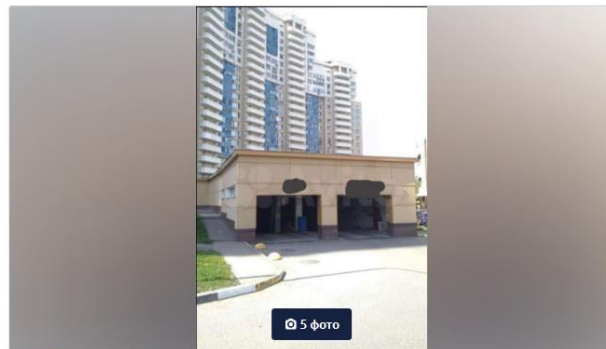
Обновлено: сегодня, 13:25 200 просмотров, 1 за сегодня, 127 уникальных

 Премиум

Сдается машиноместо, 14 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, 1к1 [На карте](#)

М. Улица Академика Янгеля 3 мин. М. Аннино 15 мин. D2 Красный Строитель 18 мин.



 Площадь
14 м²

14 m²

Подземная



Тип
Машиноместо

Сдается парковочное место в подземном паркинге на -4 этаже. Круглосуточная охрана, автоматические ворота, все коммуникации включены в стоимость аренды. Сдается на длительный срок.

11 000 ₪/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 10 600

Цена за метр 9 429 Р/м² в год

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 915 079-71-35

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 15991184

БЦ «Мещерский»

Офисы от 17 млн руб. Рассрочка 0%.

Выгода 10% на избранные лоты



<https://www.cian.ru/rent/commercial/300727545/>

Аналог 7

cian.ru/rent/commercial/313696811/

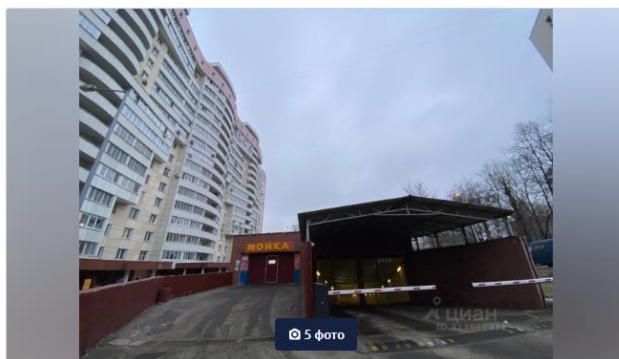
Обновлено: 4 апр, 18:14 56 просмотров, 3 за сегодня, 30 уникальных

Сдается машиноместо, 15,9 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Севастопольский просп., 51 [На карте](#)

М Нахимовский проспект 17 мин. М Зюзино 19 мин. Новые Черёмушки 4 мин.

[Пожаловаться](#)



Площадь
15,9 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Сдается на длительный срок м/место на -2 этаже многоуровневой парковки место не у стены. Удобный заезд и выезд. Возможна совместная сдача прилегающего машиноместа места, если вы обладатель большого авто, или в вашей семье два автомобиля. Коммунальные платежи 2500 р в месяц с одного места, в стоимость аренды не входят и оплачиваются дополнительно..

8 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 7 700

Цена за метр 6 038 ₽/м² в год

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 989 203-40-19

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 59473015

5.0 · 1

Кластер Густав

Рассрочка 0%. Выгода 10% на избранные лоты. 12% при покупке блока. Акция до 18.04.2025



<https://www.cian.ru/rent/commercial/313696811/>

Аналог 8

cian.ru/rent/commercial/255204307/

Обновлено: вчера, 17:53 54 просмотра, 4 за сегодня, 26 уникальных с марта 2024

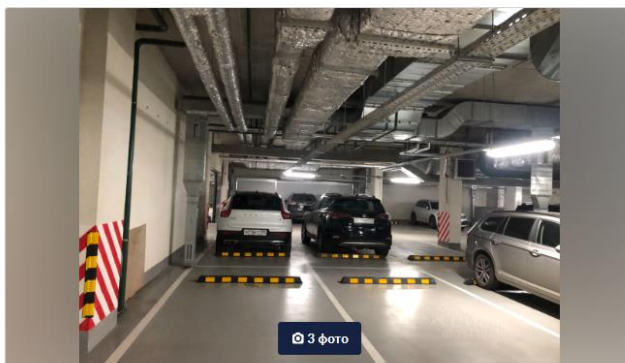
Стандарт

Сдаётся машиноместо, 14 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Архитектора Щусева, 1 На карте

ЗИЛ 11 мин.

Пожаловаться



Площадь
14 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

СРОЧНО! Сдаётся машиноместо в подземном паркинге ЖК ЗИЛАРТ. Первый самый удобный уровень, очень хорошее месторасположение, рядом с выездом. Въезд по пропускам. Охрана 24 часа. ОПЕРАТИВНЫЙ показ.

12 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 10 286 ₽/м² в год

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 059-95-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

РИЕЛТОР
Александр Васильев
Суперагент
4,3 · 11

Level work Воронцовская
Офисы со скидкой 15%



<https://www.cian.ru/rent/commercial/255204307/>

Аналог 9

cian.ru/rent/commercial/281440652/

Обновлено: 5 апр, 22:18 • 47 просмотров, 2 за сегодня, 22 уникальных с марта 2024

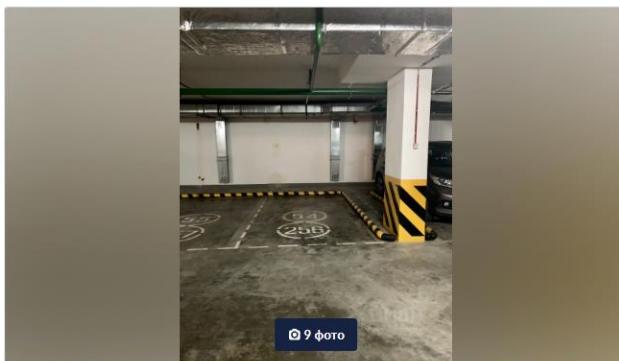
Стандарт

Сдается машиноместо, 16 м²

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 5к3 [На карте](#)

Царицыно 5 мин.

[Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Площадь
16 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Лучшее предложение в этом доме.

Удобный выход из машины.

Теплый паркинг для вашего любимца!

Задняя часть паковки очень широкая, спокойно встанет мотоцикл или колеса

Находится в середине дома, секция 15, лифт в 8м. Также подойдет идеально для 10,11,12,14,16 секций.

9 500 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 9 200

Цена за метр 7 125 Р/м² в год

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 916 431-60-77

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Собственник
ID 16207694

[Предоставил паспорт](#)

Бизнес-парк ПЕРЕДЕЛКИНО

Продажа офисов кл. А от 223 000 Р/м².

Панорамное остекление. Вид на лес.

Рассрочка 0%. Старт продаж!



<https://www.cian.ru/rent/commercial/281440652/>

Аналог 10

 cian.ru/rent/commercial/315905943/

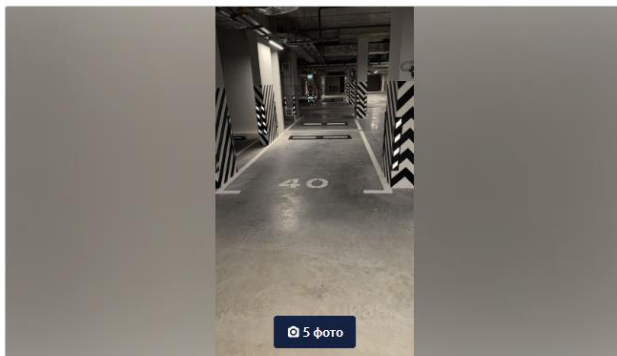
Обновлено: 5 апр, 15:11 6 просмотров, 3 за сегодня, 5 уникальных

Стандарт

Сдается машиноместо, 13,3 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, наб. Марка Шагала, 11к1 [На карте](#)

М ЗИЛ  23 мин.



Площадь
13.3 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Сдается машиноместо в ЖК Шагал. 15000 в месяц. ЖКУ включены

15 000 руб./мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 14 500

Цена за метр 13 534 Р/м² в год

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 433-68-81

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

 Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 5035330

Кластер Густав

Рассрочка 0%. Выгода 10% на избранные лоты. 15% при покупке блока. Акция до 18.04.2025



<https://www.cian.ru/rent/commercial/315905943/>