



**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**№ 19/01-002/ЭЗ/77/39/5 от 02 июля 2020 года**

на

*Отчет № 92-Н от 25.06.2020 г.*  
*«Об определении рыночной стоимости объектов*  
*нежилого фонда (машино-мест),*  
*расположенных по адресу: г. Москва,*  
*ул. Академика Янгеля, д. 1, к. 1, в количестве*  
*130 шт.»*

**Период проведения экспертизы:**  
с 29.06.2020 г. по 02.07.2020 г.

**МОСКВА**  
**2020**

## 1. ВВЕДЕНИЕ

### 1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание для проведения экспертизы отчета об оценке:	Задание № 39 к Договору на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № 19/01-002/ЭЗ/77 от 18 января 2019 года
Заказчик экспертизы отчета об оценке или иной орган, инициировавший проведение экспертизы отчета об оценке:	Общество с ограниченной ответственностью «Финансы-Оценка-Консалтинг» Место нахождения: 125315, г. Москва, ул. Часовая д. 28, корп. 4, эт. 2, комн. 6 и ОГРН: 1027739090147 Дата присвоения: 20.08.2002 г.
Вид проводимой экспертизы отчета об оценке:	Проверка отчета на соответствие отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.
Объект экспертизы:	Отчет № 92-Н от 25.06.2020 г. «Об определении рыночной стоимости объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 1, к. 1, в количестве 130 шт.» Дата оценки: 23.06.2020 г.
Период проведения экспертизы:	с 29.06.2020 г. по 02.07.2020 г.
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке:	В соответствии с п. 4 ФСО № 5 в ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка. Согласно п. 3.7 Стандарта «СМАО» «Осуществление экспертизы отчетов об оценке» экспертиза отчета об оценке может осуществляться без осмотра объекта оценки Экспертом (Экспертами). Экспертиза осуществлялась с учетом допущений и ограничительных условий, принятых оценщиком в отчете.
Сведения об экспертах, подписавших экспертное заключение:	<b>Руководитель экспертной группы</b> <b>Бодров Юрий Викторович</b> <b>Доверенность № 2020-11/Э от 26.12.2019 г.</b> Диплом о высшем образовании БВС № 0431911 от 20.06.2001 г., специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности», выдан Финансовой академией при Правительстве РФ Свидетельство о повышении квалификации № 364 от 28.05.2004 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано Международной академией оценки и консалтинга Свидетельство о повышении квалификации № 5510 от 29.06.2007 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова Свидетельство о повышении квалификации: № 1036/2010 от 23.07.2010 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано

	<p>Московским государственным техническим университетом «МАМИ» Стаж работы в оценочной деятельности: с июня 2000 г. Регистрационный номер согласно реестру СМАО № 003823 от 11.12.2015 г. № и дата квалификационного аттестата о сдаче Квалификационного экзамена - № 000105-1 от 14.09.2017 г. Направление оценочной деятельности – «Оценка недвижимости» № и дата квалификационного аттестата о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности №000342-2 от 17.10.2017, направление «Оценка движимого имущества».</p> <p><b>Эксперт</b> <b>Мартынов Антон Сергеевич</b></p> <p>Диплом с отличием о высшем образовании, выданный Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Владимирский государственный университет» по специальности «Прикладная математика и информатика» ВСА 0272369 от 21.05.2007 г.</p> <p>Кандидат экономических наук, диплом кандидата наук серии ДНК № 123266, решение Высшей аттестационной комиссии Министерства образования и науки Российской Федерации о выдаче диплома от 26.11.2010 г. №42к/238.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 983393 от 24.11.2006 г. выдан НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия».</p> <p>Свидетельство НОУ «Институт профессиональной оценки» о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 1140/2009 от 25 ноября 2009 г.</p> <p>Свидетельство НОУ ДПО «Институт профессионального образования» о повышении квалификации по программе «Оценка предметов залога» регистрационный номер 0142/2012 от 24 сентября 2012 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности с 2008 г.</p> <p>Регистрационный номер согласно реестру СМАО №002387 от 30.05.2008 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000397-1 от 20.10.2017 по направлению «Оценка недвижимости».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001970-2 от 16.01.2018 по направлению «Оценка движимого имущества».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004948-3 от 15.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса».</p>
--	--

## 1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки / Состав объекта оценки с указанием	Объекты нежилого фонда (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 1, к. 1, в количестве
---	---

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	<p>130 шт.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- помещ. III машино-место 139 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12193, площадь 15,8 кв. м;</li><li>- помещ. I машино-место 67 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12286, площадь 14 кв. м;</li><li>- помещ. I машино-место 69 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11919, площадь 15,7 кв. м;</li><li>- помещ. I машино-место 73 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12023, площадь 16,4 кв. м;</li><li>- помещ. I машино-место 33 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11954, площадь 16,3 кв. м;</li><li>- помещ. I машино-место 71 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11706, площадь 15,9 кв. м;</li><li>- помещ. II машино-место 191 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11841, площадь 17,1 кв. м;</li><li>- помещ. I машино-место 24 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11684, площадь 16,4 кв. м;</li><li>- помещ. I машино-место 82 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12335, площадь 15 кв. м;</li><li>- помещ. I машино-место 84 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12148, площадь 13,8 кв. м;</li><li>- помещ. II машино-место 193 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11713, площадь 17,3 кв. м;</li><li>- помещ. II машино-место 192 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11565, площадь 15,5 кв. м;</li><li>- помещ. II машино-место 189 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11619, площадь 15,8 кв. м;</li><li>- помещ. II машино-место 190 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12319, площадь 16,4 кв. м;</li><li>- помещ. II машино-место 183 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11872, площадь 13,6 кв. м;</li><li>- помещ. I машино-место 20 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12245, площадь 15,5 кв. м;</li><li>- помещ. I машино-место 34 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12091, площадь 16,6 кв. м;</li><li>- помещ. II машино-место 188 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12179, площадь 17 кв. м;</li><li>- помещ. II машино-место 185 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12379, площадь 16,4 кв. м;</li><li>- помещ. II машино-место 184 (Гаражи) - 1 подвал,</li></ul>
---	---

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	<p>кадастровый номер 77:05:0008007:11942, площадь 14,7 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 177 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11592, площадь 13,6 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 176 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11724, площадь 14,7 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 165 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11994, площадь 14,3 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 157 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11795, площадь 16,4 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 156 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11798, площадь 16,4 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 155 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11817, площадь 15,5 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 154 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12119, площадь 15,1 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 174 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12169, площадь 12 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 153 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12176, площадь 16,4 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 174 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12253, площадь 17 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 147 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12151, площадь 16,3 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 171 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11661, площадь 14,2 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 152 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11881, площадь 16,4 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 170 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11836, площадь 13,4 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 151 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11975, площадь 15,4 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 169 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11596, площадь 15 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 150 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11939, площадь 16,6 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 168 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12063, площадь 15 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 149 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11597, площадь 16,7 кв. м;</p> <p>– помещ. II машино-место 167 (Гаражи) - 1 подвал,</p>
--	---

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	кадастровый номер 77:05:0008007:11587, площадь 13,4 кв. м;
–	помещ. II машино-место 166 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11963, площадь 14,3 кв. м;
–	помещ. II машино-место 178 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11786, площадь 13,6 кв. м;
–	помещ. III машино-место 181 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12072, площадь 17,2 кв. м;
–	помещ. II машино-место 175 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11746, площадь 16,3 кв. м;
–	помещ. II машино-место 163 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11812, площадь 15 кв. м;
–	помещ. II машино-место 164 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12183, площадь 13,4 кв. м;
–	помещ. II машино-место 162 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12022, площадь 16,4 кв. м;
–	помещ. II машино-место 161 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12159, площадь 15,5 кв. м;
–	помещ. III машино-место 167 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11540, площадь 21 кв. м;
–	помещ. III машино-место 166 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12122, площадь 21 кв. м;
–	помещ. III машино-место 182 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12250, площадь 16,2 кв. м;
–	помещ. II машино-место 179 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12088, площадь 14,7 кв. м;
–	помещ. I машино-место 87 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11646, площадь 15,7 кв. м;
–	помещ. I машино-место 93 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12180, площадь 16,4 кв. м;
–	помещ. I машино-место 95 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11709, площадь 15,1 кв. м;
–	помещ. I машино-место 86 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11588, площадь 12,8 кв. м;
–	помещ. I машино-место 21 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12109, площадь 16,4 кв. м;
–	помещ. I машино-место 72 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11916, площадь 16,4 кв. м;
–	помещ. I машино-место 70 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11571, площадь 15,9 кв. м;

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	<ul style="list-style-type: none"><li>– помещ. I машино-место 25 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12018, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 162 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11883, площадь 21 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 175 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11999, площадь 15,8 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 173 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12150, площадь 17 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 172 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12290, площадь 15,5 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 171 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11666, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 170 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11591, площадь 21 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 179 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11847, площадь 17,3 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 180 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11871, площадь 19 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 178 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12204, площадь 15,5 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 177 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12143, площадь 17,1 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 176 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12331, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 183 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12118, площадь 15,7 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 184 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12274, площадь 16 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 197 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12257, площадь 17,2 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 195 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11538, площадь 18,3 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 146 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12013, площадь 15,7 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 145 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12363, площадь 12,8 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 198 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11910, площадь 16,2 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 199 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12383, площадь 15,7 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 200 (Гаражи) - 1 подвал,</li></ul>
--	--

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	<ul style="list-style-type: none"><li>– кадастровый номер 77:05:0008007:11603, площадь 16 кв. м; помещ. II машино-место 186 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12036, площадь 15,5 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 187 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11716, площадь 17 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 180 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12239, площадь 13,6 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 181 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11792, площадь 14,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 182 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11777, площадь 14,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 148 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12259, площадь 15,2 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 160 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12080, площадь 17 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 159 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12321, площадь 17 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 23 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11982, площадь 15,8 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 74 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12000, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 83 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11876, площадь 13,6 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 85 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12034, площадь 13,8 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 131 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12133, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 130 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12003, площадь 15,8 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 138 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11774, площадь 16,7 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 140 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11531, площадь 16 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 22 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12373, площадь 15,8 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 111 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11967, площадь 13,4 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 121 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12346, площадь 13,6 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 118 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11555, площадь</li></ul>
--	---



**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	13,6 кв. м;
–	помещ. I машино-место 120 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11866, площадь 14,7 кв. м;
–	помещ. I машино-место 127 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11685, площадь 15,5 кв. м;
–	помещ. I машино-место 110 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11562, площадь 15 кв. м;
–	помещ. I машино-место 92 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11660, площадь 15,4 кв. м;
–	помещ. I машино-место 112 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11775, площадь 14,2 кв. м;
–	помещ. I машино-место 101 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12037, площадь 17 кв. м;
–	помещ. I машино-место 94 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11536, площадь 16,4 кв. м;
–	помещ. I машино-место 119 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12044, площадь 13,6 кв. м;
–	помещ. II машино-место 158 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11688, площадь 15,8 кв. м;
–	помещ. I машино-место 68 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11923, площадь 15,7 кв. м;
–	помещ. II машино-место 142 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11608, площадь 13,6 кв. м;
–	помещ. II машино-место 141 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11809, площадь 15 кв. м;
–	помещ. II машино-место 139 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12067, площадь 13,4 кв. м;
–	помещ. II машино-место 138 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12043, площадь 14,3 кв. м;
–	помещ. II машино-место 144 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12267, площадь 13,8 кв. м;
–	помещ. III машино-место 148 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12165, площадь 16,6 кв. м;
–	помещ. III машино-место 147 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11912, площадь 16,7 кв. м;
–	помещ. III машино-место 142 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12276, площадь 13,8 кв. м;
–	помещ. III машино-место 144 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12271, площадь 15,7 кв. м;
–	помещ. III машино-место 143 (Гаражи) - подвал,

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	<p>кадастровый номер 77:05:0008007:12258, площадь 12,8 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 146 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11995, площадь 15,2 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 150 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12236, площадь 16,4 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 149 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11796, площадь 15,4 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 154 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12191, площадь 15,8 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 151 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12152, площадь 15,5 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 152 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12211, площадь 16,4 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 153 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11949, площадь 16,4 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 163 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12337, площадь 15,8 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 157 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12224, площадь 15,5 кв. м;</p> <p>– помещ. III машино-место 158 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11822, площадь 16,4 кв. м.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Выписки из ЕГРН. Распоряжение о закреплении ДГИ. Поэтажные планы. Фотоматериалы. В отчете могут быть использованы дополнительные документы, запрошенные Исполнителем у Заказчика в процессе проведения оценки.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности. Обременения не зарегистрированы.</p>
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки предполагается использовать для установления цены на право заключения договора купли-продажи объектов оценки при реализации преимущественного права на основании п. 1.2.4 Постановления Правительства г. Москвы от 24 июля 2018 г. № 769-ПП с применением коэффициента 0,6 к величине рыночной стоимости.
Вид (определяемой) стоимости:	Рыночная стоимость.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата)	23.06.2020 г.

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

проведения оценки):	
Допущения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Выводы оценщика о величине стоимости объектов оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.</li> <li>– Информация о титуле объектов оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.</li> <li>– Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.</li> <li>– Использование в отчете об оценке фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.</li> <li>– При отсутствии фотоматериалов, предоставленных Заказчиком производить работы по оценке без осмотра помещения.</li> <li>– При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.</li> <li>– Итоговая величина стоимости объектов оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.</li> <li>– Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость указана объект недвижимости целиком.</li> <li>– Все результаты работ по определению рыночной стоимости объектов оценки может быть выражена в одном отчете об оценке.</li> <li>– На отчет об оценке рыночной стоимости необходимо представить положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков (СРО).</li> <li>– Прочие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</li> </ul>

**1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Заказчик:	Государственное унитарное предприятие г. Москвы «Центр управления городским имуществом» Место нахождения: 111024, г. Москва, 5-я Кабельная ул., д. 12, стр. 6. ОГРН: 1037700022975 Дата присвоения ОГРН: 14.01.2003 г.
Оценщик: Ф.И.О.:	Тодышева Евгения Валерьевна
Номер контактного телефона:	+7 (495) 220-56-44
Адрес электронной почты:	e.todysheva@finfok.ru

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<p>Местонахождение и почтовый адрес оценщика:</p> <p>Сведения о членстве в СРО:</p> <p>Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний</p> <p>Направление, номер и дата выдачи квалификационного аттестата:</p> <p>Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма</p>	<p>125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 28, корп. 4, этаж 2, ком. би</p> <p>Оценщик является действующим членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков (СМАО), с местом нахождения по адресу: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж), зарегистрированная в Едином государственной реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001. Свидетельство о членстве № 739 от 05.09.2007 г.</p> <p>Диплом о высшем образовании, выданный Федеральным государственным учреждением высшего профессионального образования «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации» по специальности «Финансы и кредит» 3/2017-133 о высшем образовании от 12 декабря 2017 года. Квалификация «Экономист» по направлению «Финансы и кредит» специализации «Оценка собственности».</p> <p>Квалификационный аттестат о сдаче Квалификационного экзамена в области оценочной деятельности - № 0041398-1 от 06.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности – «Оценка недвижимости».</p> <p>Страховой полис СПАО "РЕСО-Гарантия" № 922/1551741106 от 10.06.2019 г., период действия: с 01.07.2019 г. по 30.06.2020 г, лимит ответственности: 30 000 000 рублей.</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Финансы-Оценка-Консалтинг» Место нахождения: 125315, г. Москва, ул. Часовая д. 28, корп. 4, эт. 2, комн. 6 и ОГРН: 1027739090147. Дата присвоения: 20.08.2002 г. Страховой полис СПАО «Ресо-Гарантия» № 922/1551665159 от 10.06.2019г., период действия: с 27.07.2019 г. по 26.07.2020 г., лимит ответственности: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.  Трудовой договор № 04 от 29.06.2007 г.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</p>	<p>Приведены в разделе 1.5 Отчета.</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки:</p>	<p>Не привлекались</p>

**1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<p>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</p>	<p>Договор № 01/04-2020-1 от 08.04.2020 г. между ГУП «ЦУГИ» (Заказчик) и ООО «Финансы-Оценка-Консалтинг» (Исполнитель).</p>
<p>Объект оценки:</p>	<p>Объекты нежилого фонда (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 1, к. 1, в количестве 130 шт.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– помещ. III машино-место 139 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12193, площадь 15,8 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 67 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12286, площадь 14 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 69 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11919, площадь 15,7 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 73 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12023, площадь 16,4 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 33 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11954, площадь 16,3 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 71 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11706, площадь 15,9 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 191 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11841, площадь 17,1 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 24 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11684, площадь 16,4 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 82 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12335, площадь 15 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 84 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12148, площадь 13,8 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 193 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11713, площадь 17,3 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 192 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11565, площадь 15,5 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 189 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11619, площадь 15,8 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 190 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12319, площадь 16,4 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 183 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11872, площадь 13,6 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 20 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12245, площадь 15,5 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 34 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12091, площадь 16,6 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 188 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12179, площадь 17 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 185 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12379, площадь 16,4 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 184 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11942, площадь 14,7 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 177 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11592, площадь 13,6 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 176 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11724, площадь 14,7 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 165 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11994, площадь 14,3 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 157 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11795, площадь 16,4 кв. м;</li> </ul>

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	<ul style="list-style-type: none"><li>– помещ. II машино-место 156 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11798, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 155 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11817, площадь 15,5 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 154 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12119, площадь 15,1 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 174 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12169, площадь 12 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 153 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12176, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 174 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12253, площадь 17 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 147 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12151, площадь 16,3 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 171 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11661, площадь 14,2 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 152 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11881, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 170 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11836, площадь 13,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 151 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11975, площадь 15,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 169 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11596, площадь 15 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 150 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11939, площадь 16,6 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 168 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12063, площадь 15 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 149 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11597, площадь 16,7 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 167 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11587, площадь 13,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 166 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11963, площадь 14,3 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 178 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11786, площадь 13,6 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 181 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12072, площадь 17,2 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 175 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11746, площадь 16,3 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 163 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11812, площадь 15 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 164 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12183, площадь 13,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 162 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12022, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 161 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12159, площадь 15,5 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 167 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11540, площадь 21 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 166 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12122, площадь 21 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 182 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12250, площадь 16,2 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 179 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11975, площадь 15,4 кв. м;</li></ul>
--	--

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	<p>номер 77:05:0008007:12088, площадь 14,7 кв. м;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– помещ. I машино-место 87 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11646, площадь 15,7 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 93 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12180, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 95 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11709, площадь 15,1 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 86 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11588, площадь 12,8 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 21 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12109, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 72 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11916, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 70 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11571, площадь 15,9 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 25 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12018, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 162 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11883, площадь 21 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 175 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11999, площадь 15,8 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 173 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12150, площадь 17 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 172 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12290, площадь 15,5 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 171 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11666, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 170 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11591, площадь 21 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 179 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11847, площадь 17,3 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 180 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11871, площадь 19 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 178 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12204, площадь 15,5 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 177 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12143, площадь 17,1 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 176 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12331, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 183 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12118, площадь 15,7 кв. м;</li><li>– помещ. III машино-место 184 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12274, площадь 16 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 197 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12257, площадь 17,2 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 195 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11538, площадь 18,3 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 146 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12013, площадь 15,7 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 145 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12363, площадь 12,8 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 198 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11910, площадь 16,2 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 199 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12383, площадь 15,7 кв. м;</li></ul>
--	---

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	<ul style="list-style-type: none"><li>– помещ. II машино-место 200 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11603, площадь 16 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 186 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12036, площадь 15,5 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 187 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11716, площадь 17 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 180 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12239, площадь 13,6 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 181 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11792, площадь 14,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 182 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11777, площадь 14,4 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 148 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12259, площадь 15,2 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 160 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12080, площадь 17 кв. м;</li><li>– помещ. II машино-место 159 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12321, площадь 17 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 23 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11982, площадь 15,8 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 74 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12000, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 83 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11876, площадь 13,6 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 85 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12034, площадь 13,8 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 131 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12133, площадь 16,4 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 130 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12003, площадь 15,8 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 138 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11774, площадь 16,7 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 140 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11531, площадь 16 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 22 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12373, площадь 15,8 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 111 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11967, площадь 13,4 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 121 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12346, площадь 13,6 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 118 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11555, площадь 13,6 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 120 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11866, площадь 14,7 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 127 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11685, площадь 15,5 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 110 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11562, площадь 15 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 92 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11660, площадь 15,4 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 112 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11775, площадь 14,2 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 101 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12037, площадь 17 кв. м;</li><li>– помещ. I машино-место 94 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер</li></ul>
--	--



**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	<p>77:05:0008007:11536, площадь 16,4 кв. м;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– помещ. I машино-место 119 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12044, площадь 13,6 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 158 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11688, площадь 15,8 кв. м;</li> <li>– помещ. I машино-место 68 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11923, площадь 15,7 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 142 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11608, площадь 13,6 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 141 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11809, площадь 15 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 139 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12067, площадь 13,4 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 138 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12043, площадь 14,3 кв. м;</li> <li>– помещ. II машино-место 144 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12267, площадь 13,8 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 148 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12165, площадь 16,6 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 147 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11912, площадь 16,7 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 142 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12276, площадь 13,8 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 144 (гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12271, площадь 15,7 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 143 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12258, площадь 12,8 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 146 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11995, площадь 15,2 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 150 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12236, площадь 16,4 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 149 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11796, площадь 15,4 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 154 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12191, площадь 15,8 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 151 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12152, площадь 15,5 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 152 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12211, площадь 16,4 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 153 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11949, площадь 16,4 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 163 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12337, площадь 15,8 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 157 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12224, площадь 15,5 кв. м;</li> <li>– помещ. III машино-место 158 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11822, площадь 16,4 кв. м.</li> </ul>
Балансовая стоимость объекта оценки:	Отсутствует
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости объекта	<p>Рыночная стоимость Объекта оценки была определена сравнительным подходом. Применение затратного и доходного подхода признано невозможным.</p> <p>Таким образом, согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, не требуется.</p>

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

оценки:	Рыночная стоимость объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля д. 1 к. 1, в количестве 130 шт., по состоянию на дату оценки, составила:					
	№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС
	1	помещ. III машино-место 139 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12193	15,8	908 215,60	544 929,36
	2	помещ. I машино-место 67 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12286	14,0	804 748,00	482 848,80
	3	помещ. I машино-место 69 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11919	15,7	902 467,40	541 480,44
	4	помещ. I машино-место 73 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12023	16,4	942 704,80	565 622,88
	5	помещ. I машино-место 33 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11954	16,3	936 956,60	562 173,96
	6	помещ. I машино-место 71 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11706	15,9	913 963,80	548 378,28
	7	помещ. II машино-место 191 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11841	17,1	982 942,20	589 765,32
	8	помещ. I машино-место 24 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11684	16,4	942 704,80	565 622,88
	9	помещ. I машино-место 82 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12335	15,0	862 230,00	517 338,00
	10	помещ. I машино-место 84 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12148	13,8	793 251,60	475 950,96
	11	помещ. II машино-место 193 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11713	17,3	994 438,60	596 663,16
	12	помещ. II машино-место 192 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11565	15,5	890 971,00	534 582,60
	13	помещ. II машино-место 189 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11619	15,8	908 215,60	544 929,36
14	помещ. II	77:05:0008007:12319	16,4	942 704,80	565 622,88	

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

		машино-место 190 (Гаражи) - I подвал				
15		помещ. II машино-место 183 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11872	13,6	781 755,20	469 053,12
16		помещ. I машино-место 20 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12245	15,5	890 971,00	534 582,60
17		помещ. I машино-место 34 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12091	16,6	954 201,20	572 520,72
18		помещ. II машино-место 188 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12179	17,0	977 194,00	586 316,40
19		помещ. II машино-место 185 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12379	16,4	942 704,80	565 622,88
20		помещ. II машино-место 184 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11942	14,7	844 985,40	506 991,24
21		помещ. II машино-место 177 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11592	13,6	781 755,20	469 053,12
22		помещ. II машино-место 176 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11724	14,7	844 985,40	506 991,24
23		помещ. II машино-место 165 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11994	14,3	821 992,60	493 195,56
24		помещ. II машино-место 157 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11795	16,4	942 704,80	565 622,88
25		помещ. II машино-место 156 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11798	16,4	942 704,80	565 622,88
26		помещ. II машино-место 155 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11817	15,5	890 971,00	534 582,60
27		помещ. II машино-место 154 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12119	15,1	867 978,20	520 786,92
28		помещ. II машино-место 174 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12169	12,0	689 784,00	413 870,40
29		помещ. II машино-место 153 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12176	16,4	942 704,80	565 622,88
30		помещ. III машино-место 174 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12253	17,0	977 194,00	586 316,40
31		помещ. II машино-место	77:05:0008007:12151	16,3	936 956,60	562 173,96

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

		147 (Гаражи) - I подвал				
32		помещ. II машино-место 171 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11661	14,2	816 244,40	489 746,64
33		помещ. II машино-место 152 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11881	16,4	942 704,80	565 622,88
34		помещ. II машино-место 170 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11836	13,4	770 258,80	462 155,28
35		помещ. II машино-место 151 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11975	15,4	885 222,80	531 133,68
36		помещ. II машино-место 169 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11596	15,0	862 230,00	517 338,00
37		помещ. II машино-место 150 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11939	16,6	954 201,20	572 520,72
38		помещ. II машино-место 168 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12063	15,0	862 230,00	517 338,00
39		помещ. II машино-место 149 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11597	16,7	959 949,40	575 969,64
40		помещ. II машино-место 167 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11587	13,4	770 258,80	462 155,28
41		помещ. II машино-место 166 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11963	14,3	821 992,60	493 195,56
42		помещ. II машино-место 178 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11786	13,6	781 755,20	469 053,12
43		помещ. III машино-место 181 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12072	17,2	988 690,40	593 214,24
44		помещ. II машино-место 175 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11746	16,3	936 956,60	562 173,96
45		помещ. II машино-место 163 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11812	15,0	862 230,00	517 338,00
46		помещ. II машино-место 164 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12183	13,4	770 258,80	462 155,28
47		помещ. II машино-место 162 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12022	16,4	942 704,80	565 622,88
48		помещ. II машино-место 161 (Гаражи) -	77:05:0008007:12159	15,5	890 971,00	534 582,60

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	1 подвал					
49	помещ. III машино-место 167 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11540	21,0	1 207 122,00	724 273,20	
50	помещ. III машино-место 166 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12122	21,0	1 207 122,00	724 273,20	
51	помещ. III машино-место 182 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12250	16,2	931 208,40	558 725,04	
52	помещ. II машино-место 179 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12088	14,7	844 985,40	506 991,24	
53	помещ. I машино-место 87 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11646	15,7	902 467,40	541 480,44	
54	помещ. I машино-место 93 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12180	16,4	942 704,80	565 622,88	
55	помещ. I машино-место 95 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11709	15,1	867 978,20	520 786,92	
56	помещ. I машино-место 86 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11588	12,8	735 769,60	441 461,76	
57	помещ. I машино-место 21 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12109	16,4	942 704,80	565 622,88	
58	помещ. I машино-место 72 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11916	16,4	942 704,80	565 622,88	
59	помещ. I машино-место 70 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11571	15,9	913 963,80	548 378,28	
60	помещ. I машино-место 25 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12018	16,4	942 704,80	565 622,88	
61	помещ. III машино-место 162 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11883	21,0	1 207 122,00	724 273,20	
62	помещ. III машино-место 175 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11999	15,8	908 215,60	544 929,36	
63	помещ. III машино-место 173 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12150	17,0	977 194,00	586 316,40	
64	помещ. III машино-место 172 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12290	15,5	890 971,00	534 582,60	
65	помещ. III машино-место 171 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11666	16,4	942 704,80	565 622,88	

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

66	помещ. III машино-место 170 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11591	21,0	1 207 122,00	724 273,20
67	помещ. III машино-место 179 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11847	17,3	994 438,60	596 663,16
68	помещ. III машино-место 180 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11871	19,0	1 092 158,00	655 294,80
69	помещ. III машино-место 178 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12204	15,5	890 971,00	534 582,60
70	помещ. III машино-место 177 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12143	17,1	982 942,20	589 765,32
71	помещ. III машино-место 176 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12331	16,4	942 704,80	565 622,88
72	помещ. III машино-место 183 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12118	15,7	902 467,40	541 480,44
73	помещ. III машино-место 184 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12274	16,0	919 712,00	551 827,20
74	помещ. II машино-место 197 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12257	17,2	988 690,40	593 214,24
75	помещ. II машино-место 195 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11538	18,3	1 051 920,60	631 152,36
76	помещ. II машино-место 146 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12013	15,7	902 467,40	541 480,44
77	помещ. II машино-место 145 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12363	12,8	735 769,60	441 461,76
78	помещ. II машино-место 198 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11910	16,2	931 208,40	558 725,04
79	помещ. II машино-место 199 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12383	15,7	902 467,40	541 480,44
80	помещ. II машино-место 200 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11603	16,0	919 712,00	551 827,20
81	помещ. II машино-место 186 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:12036	15,5	890 971,00	534 582,60
82	помещ. II машино-место 187 (Гаражи) - I подвал	77:05:0008007:11716	17,0	977 194,00	586 316,40
83	помещ. II	77:05:0008007:12239	13,6	781 755,20	469 053,12

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

		машино-место 180 (Гаражи) - 1 подвал				
84		помещ. II машино-место 181 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11792	14,4	827 740,80	496 644,48
85		помещ. II машино-место 182 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11777	14,4	827 740,80	496 644,48
86		помещ. II машино-место 148 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12259	15,2	873 726,40	524 235,84
87		помещ. II машино-место 160 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12080	17,0	977 194,00	586 316,40
88		помещ. II машино-место 159 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12321	17,0	977 194,00	586 316,40
89		помещ. I машино-место 23 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11982	15,8	908 215,60	544 929,36
90		помещ. I машино-место 74 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12000	16,4	942 704,80	565 622,88
91		помещ. I машино-место 83 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11876	13,6	781 755,20	469 053,12
92		помещ. I машино-место 85 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12034	13,8	793 251,60	475 950,96
93		помещ. I машино-место 131 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12133	16,4	942 704,80	565 622,88
94		помещ. I машино-место 130 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12003	15,8	908 215,60	544 929,36
95		помещ. I машино-место 138 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11774	16,7	959 949,40	575 969,64
96		помещ. I машино-место 140 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11531	16,0	919 712,00	551 827,20
97		помещ. I машино-место 22 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12373	15,8	908 215,60	544 929,36
98		помещ. I машино-место 111 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11967	13,4	770 258,80	462 155,28
99		помещ. I машино-место 121 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12346	13,6	781 755,20	469 053,12
100		помещ. I машино-место	77:05:0008007:11555	13,6	781 755,20	469 053,12

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	118 (Гаражи) - 2 подвал					
101	помещ. I машино-место 120 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11866	14,7	844 985,40	506 991,24	
102	помещ. I машино-место 127 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11685	15,5	890 971,00	534 582,60	
103	помещ. I машино-место 110 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11562	15,0	862 230,00	517 338,00	
104	помещ. I машино-место 92 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11660	15,4	885 222,80	531 133,68	
105	помещ. I машино-место 112 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11775	14,2	816 244,40	489 746,64	
106	помещ. I машино-место 101 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12037	17,0	977 194,00	586 316,40	
107	помещ. I машино-место 94 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11536	16,4	942 704,80	565 622,88	
108	помещ. I машино-место 119 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12044	13,6	781 755,20	469 053,12	
109	помещ. II машино-место 158 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11688	15,8	908 215,60	544 929,36	
110	помещ. I машино-место 68 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11923	15,7	902 467,40	541 480,44	
111	помещ. II машино-место 142 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11608	13,6	781 755,20	469 053,12	
112	помещ. II машино-место 141 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11809	15,0	862 230,00	517 338,00	
113	помещ. II машино-место 139 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12067	13,4	770 258,80	462 155,28	
114	помещ. II машино-место 138 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12043	14,3	821 992,60	493 195,56	
115	помещ. II машино-место 144 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12267	13,8	793 251,60	475 950,96	
116	помещ. III машино-место 148 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12165	16,6	954 201,20	572 520,72	
117	помещ. III машино-место 147 (Гаражи) -	77:05:0008007:11912	16,7	959 949,40	575 969,64	



**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	подвал					
118	помещ. III машино-место 142 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12276	13,8	793 251,60	475 950,96	
119	помещ. III машино-место 144 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12271	15,7	902 467,40	541 480,44	
120	помещ. III машино-место 143 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12258	12,8	735 769,60	441 461,76	
121	помещ. III машино-место 146 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11995	15,2	873 726,40	524 235,84	
122	помещ. III машино-место 150 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12236	16,4	942 704,80	565 622,88	
123	помещ. III машино-место 149 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11796	15,4	885 222,80	531 133,68	
124	помещ. III машино-место 154 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12191	15,8	908 215,60	544 929,36	
125	помещ. III машино-место 151 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12152	15,5	890 971,00	534 582,60	
126	помещ. III машино-место 152 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12211	16,4	942 704,80	565 622,88	
127	помещ. III машино-место 153 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11949	16,4	942 704,80	565 622,88	
128	помещ. III машино-место 163 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12337	15,8	908 215,60	544 929,36	
129	помещ. III машино-место 157 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12224	15,5	890 971,00	534 582,60	
130	помещ. III машино-место 158 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11822	16,4	942 704,80	565 622,88	
Используемые стандарты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.</li> <li>– Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.</li> <li>– Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.</li> <li>– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.</li> </ul>					

	– Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные решением Совета Партнерства «СМАО» в последней редакции.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты оценки предполагается использовать для установления цены на право заключения договора купли-продажи объектов оценки при реализации преимущественного права на основании п. 1.2.4 Постановления Правительства г. Москвы от 24 июля 2018 г. № 769-ПП с применением коэффициента 0,6 к величине рыночной стоимости. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.

**1.5. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДЛЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:**

Отчет № 92-Н от 25.06.2020 г. «Об определении рыночной стоимости объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 1, к. 1, в количестве 130 шт.».

**1.6. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:**

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298 (в действующей на дату составления отчета редакции).
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции).
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года №238 (в действующей на дату составления отчета редакции).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (в действующей на дату составления отчета редакции).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII, зарегистрированная в Едином государственной реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001) / Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

**2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА, ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ АКТОВ УПОЛНОМОЧЕННОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОРГАНА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО ФУНКЦИИ ПО НОРМАТИВНО-ПРАВОВОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ) И СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Цель:** определить соответствие представленного на экспертизу отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

*федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.*

<b>№ п/п</b>	<b>Содержание требований законодательства</b>	<b>Выполнение требований в отчете</b>
<i>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.</i>		
1	Дата составления и порядковый номер отчета	Выполнено
2	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Выполнено
3	Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество,	Выполнено
4	Место нахождения оценщика	Выполнено
5	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Выполнено
6	Цель и задачи проведения оценки объекта оценки	Выполнено
7	Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки	Выполнено
8	Используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки	Выполнено
9	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	Выполнено
10	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Выполнено
11	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата	Выполнено
12	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	Выполнено
13	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выполнено
14	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	Выполнено
15	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	Выполнено
16	Отчет пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Выполнено
17	Отчет, составленный в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации	Не применимо
18	Допускает ли отчет неоднозначное толкование или вводит в заблуждение.	Не допускает
<i>Федеральный стандарт оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) п.21 Задание на оценку должно содержать следующую информацию</i>		
19	Объект оценки	Выполнено
20	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Выполнено

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Содержание требований законодательства</b>	<b>Выполнение требований в отчете</b>
21	Цель оценки	Выполнено
22	Предполагаемое использование результатов оценки	Выполнено
23	Вид стоимости	Выполнено
24	Дата оценки	Выполнено
25	Допущения, на которых должна основываться оценка	Выполнено
<i>Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)</i>		
26	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	Выполнено
27	Применяемые стандарты оценки	Выполнено
28	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Выполнено
29	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках)	Выполнено
30	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Выполнено
31	Основные факты и выводы, в том числе:	Выполнено
32	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Выполнено
33	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Выполнено
34	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Выполнено
35	Итоговая величина стоимости объекта оценки	Выполнено
36	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выполнено
37	Описание объекта оценки	Выполнено
38	Анализ рынка объекта оценки	Выполнено
39	Описание процесса оценки объекта оценки	Выполнено
40	Описание процедуры согласования результатов оценки	Выполнено
41	В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)	Выполнено
<i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)</i>		
42	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Выполнено
43	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выполнено
44	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Выполнено

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
45	В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	Осмотр Объекта оценки проводился представителями Заказчика, описание имущества проводится согласно информации и сделанным в ходе осмотра фотографиям, предоставленным Заказчиком.
46	Анализ наиболее эффективного использования	Выполнено

## 2.1. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ И СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ДОГОВОРА ОБ ОЦЕНКЕ

**Цель:** определить соответствие договора на проведение оценки обязательным требованиям законодательства об оценочной деятельности и соответствие отчета об оценке требованиям соответствующего договора на проведение оценки

В распоряжение Экспертов не была предоставлена копия Договора, в связи с чем, соответствующий анализ не проводился.

**Вывод:** Определение соответствия отчета об оценке и требований соответствующего договора на оценку на предмет обоснованности заключения договора, вида объекта оценки, вида определяемой стоимости объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности, точное указание на объект оценки и его описание не было выполнено в силу отсутствия Договора (или его копии) у Экспертов.

## 2.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Цель:** определить полноту описания объекта оценки, указания перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Определить наличие и полноту анализа рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Следует отметить, что Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ и ФСО не содержат детализированных требований к описанию объекта.

Согласно п. 5 ФСО № 3, «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки».

Согласно п. 8е ФСО № 3, в отчете должно быть приведено «описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)».

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ содержит требование п. 11 к описанию: «точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки».

Объектом оценки

Объектом оценки является следующий объект недвижимости: объекты нежилого фонда (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля д. 1 к. 1, в количестве 130 шт.:

- помещ. III машино-место 139 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12193, площадь 15,8 кв. м;
- помещ. I машино-место 67 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12286, площадь 14 кв. м;
- помещ. I машино-место 69 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11919, площадь 15,7 кв. м;
- помещ. I машино-место 73 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12023, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. I машино-место 33 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11954, площадь 16,3 кв. м;
- помещ. I машино-место 71 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11706, площадь 15,9 кв. м;
- помещ. II машино-место 191 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11841, площадь 17,1 кв. м;
- помещ. I машино-место 24 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11684, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. I машино-место 82 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12335, площадь 15 кв. м;
- помещ. I машино-место 84 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12148, площадь 13,8 кв. м;
- помещ. II машино-место 193 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11713, площадь 17,3 кв. м;
- помещ. II машино-место 192 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11565, площадь 15,5 кв. м;
- помещ. II машино-место 189 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11619, площадь 15,8 кв. м;
- помещ. II машино-место 190 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12319, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 183 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11872, площадь 13,6 кв. м;
- помещ. I машино-место 20 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12245, площадь 15,5 кв. м;
- помещ. I машино-место 34 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12091, площадь 16,6 кв. м;
- помещ. II машино-место 188 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12179, площадь 17 кв. м;
- помещ. II машино-место 185 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12379, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 184 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11942, площадь 14,7 кв. м;
- помещ. II машино-место 177 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11592, площадь 13,6 кв. м;
- помещ. II машино-место 176 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11724, площадь 14,7 кв. м;
- помещ. II машино-место 165 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11994, площадь 14,3 кв. м;

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

- помещ. II машино-место 157 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11795, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 156 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11798, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 155 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11817, площадь 15,5 кв. м;
- помещ. II машино-место 154 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12119, площадь 15,1 кв. м;
- помещ. II машино-место 174 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12169, площадь 12 кв. м;
- помещ. II машино-место 153 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12176, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. III машино-место 174 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12253, площадь 17 кв. м;
- помещ. II машино-место 147 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12151, площадь 16,3 кв. м;
- помещ. II машино-место 171 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11661, площадь 14,2 кв. м;
- помещ. II машино-место 152 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11881, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 170 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11836, площадь 13,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 151 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11975, площадь 15,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 169 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11596, площадь 15 кв. м;
- помещ. II машино-место 150 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11939, площадь 16,6 кв. м;
- помещ. II машино-место 168 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12063, площадь 15 кв. м;
- помещ. II машино-место 149 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11597, площадь 16,7 кв. м;
- помещ. II машино-место 167 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11587, площадь 13,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 166 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11963, площадь 14,3 кв. м;
- помещ. II машино-место 178 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11786, площадь 13,6 кв. м;
- помещ. III машино-место 181 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12072, площадь 17,2 кв. м;
- помещ. II машино-место 175 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11746, площадь 16,3 кв. м;
- помещ. II машино-место 163 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11812, площадь 15 кв. м;
- помещ. II машино-место 164 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12183, площадь 13,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 162 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12022, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 161 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12159, площадь 15,5 кв. м;
- помещ. III машино-место 167 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11540, площадь 21 кв. м;
- помещ. III машино-место 166 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12122, площадь 21 кв. м;

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

- помещ. III машино-место 182 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12250, площадь 16,2 кв. м;
- помещ. II машино-место 179 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12088, площадь 14,7 кв. м;
- помещ. I машино-место 87 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11646, площадь 15,7 кв. м;
- помещ. I машино-место 93 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12180, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. I машино-место 95 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11709, площадь 15,1 кв. м;
- помещ. I машино-место 86 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11588, площадь 12,8 кв. м;
- помещ. I машино-место 21 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12109, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. I машино-место 72 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11916, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. I машино-место 70 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11571, площадь 15,9 кв. м;
- помещ. I машино-место 25 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12018, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. III машино-место 162 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11883, площадь 21 кв. м;
- помещ. III машино-место 175 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11999, площадь 15,8 кв. м;
- помещ. III машино-место 173 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12150, площадь 17 кв. м;
- помещ. III машино-место 172 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12290, площадь 15,5 кв. м;
- помещ. III машино-место 171 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11666, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. III машино-место 170 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11591, площадь 21 кв. м;
- помещ. III машино-место 179 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11847, площадь 17,3 кв. м;
- помещ. III машино-место 180 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11871, площадь 19 кв. м;
- помещ. III машино-место 178 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12204, площадь 15,5 кв. м;
- помещ. III машино-место 177 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12143, площадь 17,1 кв. м;
- помещ. III машино-место 176 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12331, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. III машино-место 183 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12118, площадь 15,7 кв. м;
- помещ. III машино-место 184 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12274, площадь 16 кв. м;
- помещ. II машино-место 197 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12257, площадь 17,2 кв. м;
- помещ. II машино-место 195 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11538, площадь 18,3 кв. м;
- помещ. II машино-место 146 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12013, площадь 15,7 кв. м;
- помещ. II машино-место 145 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12363, площадь 12,8 кв. м;



**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

- помещ. II машино-место 198 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11910, площадь 16,2 кв. м;
- помещ. II машино-место 199 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12383, площадь 15,7 кв. м;
- помещ. II машино-место 200 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11603, площадь 16 кв. м;
- помещ. II машино-место 186 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12036, площадь 15,5 кв. м;
- помещ. II машино-место 187 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11716, площадь 17 кв. м;
- помещ. II машино-место 180 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12239, площадь 13,6 кв. м;
- помещ. II машино-место 181 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11792, площадь 14,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 182 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11777, площадь 14,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 148 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12259, площадь 15,2 кв. м;
- помещ. II машино-место 160 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12080, площадь 17 кв. м;
- помещ. II машино-место 159 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12321, площадь 17 кв. м;
- помещ. I машино-место 23 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11982, площадь 15,8 кв. м;
- помещ. I машино-место 74 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12000, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. I машино-место 83 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11876, площадь 13,6 кв. м;
- помещ. I машино-место 85 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12034, площадь 13,8 кв. м;
- помещ. I машино-место 131 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12133, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. I машино-место 130 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12003, площадь 15,8 кв. м;
- помещ. I машино-место 138 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11774, площадь 16,7 кв. м;
- помещ. I машино-место 140 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11531, площадь 16 кв. м;
- помещ. I машино-место 22 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12373, площадь 15,8 кв. м;
- помещ. I машино-место 111 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11967, площадь 13,4 кв. м;
- помещ. I машино-место 121 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12346, площадь 13,6 кв. м;
- помещ. I машино-место 118 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11555, площадь 13,6 кв. м;
- помещ. I машино-место 120 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11866, площадь 14,7 кв. м;
- помещ. I машино-место 127 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11685, площадь 15,5 кв. м;
- помещ. I машино-место 110 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11562, площадь 15 кв. м;
- помещ. I машино-место 92 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11660, площадь 15,4 кв. м;

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

- помещ. I машино-место 112 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11775, площадь 14,2 кв. м;
- помещ. I машино-место 101 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12037, площадь 17 кв. м;
- помещ. I машино-место 94 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11536, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. I машино-место 119 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12044, площадь 13,6 кв. м;
- помещ. II машино-место 158 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11688, площадь 15,8 кв. м;
- помещ. I машино-место 68 (Гаражи) - 2 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11923, площадь 15,7 кв. м;
- помещ. II машино-место 142 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11608, площадь 13,6 кв. м;
- помещ. II машино-место 141 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11809, площадь 15 кв. м;
- помещ. II машино-место 139 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12067, площадь 13,4 кв. м;
- помещ. II машино-место 138 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12043, площадь 14,3 кв. м;
- помещ. II машино-место 144 (Гаражи) - 1 подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12267, площадь 13,8 кв. м;
- помещ. III машино-место 148 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12165, площадь 16,6 кв. м;
- помещ. III машино-место 147 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11912, площадь 16,7 кв. м;
- помещ. III машино-место 142 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12276, площадь 13,8 кв. м;
- помещ. III машино-место 144 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12271, площадь 15,7 кв. м;
- помещ. III машино-место 143 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12258, площадь 12,8 кв. м;
- помещ. III машино-место 146 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11995, площадь 15,2 кв. м;
- помещ. III машино-место 150 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12236, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. III машино-место 149 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11796, площадь 15,4 кв. м;
- помещ. III машино-место 154 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12191, площадь 15,8 кв. м;
- помещ. III машино-место 151 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12152, площадь 15,5 кв. м;
- помещ. III машино-место 152 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12211, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. III машино-место 153 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11949, площадь 16,4 кв. м;
- помещ. III машино-место 163 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12337, площадь 15,8 кв. м;
- помещ. III машино-место 157 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:12224, площадь 15,5 кв. м;
- помещ. III машино-место 158 (Гаражи) - подвал, кадастровый номер 77:05:0008007:11822, площадь 16,4 кв. м.

Полное описание объекта оценки представлено в разделе 2 Отчета.

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

Более детальные требования к описанию объекта оценки изложены в п. 5.2.9 стандартов и правил оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший отчет:

<b>№ п/п</b>	<b>Содержание требований законодательства</b>	<b>Выполнение требований в отчете</b>
1	Состав объекта оценки (земельный участок и улучшения, входящие в составе объекта оценки)	Выполнено
2	Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Выполнено
3	Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Выполнено
4	Юридическое описание объекта – принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части (земельный участок, Улучшения), обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	Выполнено
5	Описание земельного участка, включая его площадь и форму, инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики, а также категорию земель, разрешенное использование, наличие и состав инженерных коммуникаций, наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Неприменимо
6	Описание Улучшений (зданий, строений, сооружений), включая период застройки, объемно-планировочные и конструктивные характеристики, в том числе, строительный объем, состав площадей в разрезе функционального использования, этажность, описание основных конструктивных элементов (фундаментов, несущих и ограждающих конструкций, проемов, отделки, инженерных и сантехнических систем и т.п.), описание состояния основных конструктивных элементов и другие необходимые сведения. Если объектом оценки является помещение или часть здания, приводится описание здания в целом и оцениваемых помещений, включая их расположение в здании; иные сведения	Выполнено
7	Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта	Неприменимо
8	Назначение и текущее использование объекта оценки	Выполнено
9	Описание местоположения объекта оценки (транспортной доступности, уровня развития инфраструктуры, окружающей застройки, престижности либо депрессивности района, иных факторов, влияющих на привлекательность местоположения объекта оценки)	Выполнено

Анализ рынка Объекта оценки представлен в разделе 3 Отчета. Представленный в Отчете обзор отвечает требованиям пп. 3) п. 8 ФСО №3 и п. 10 – п. 11 ФСО №7.

**Вывод:** Объект оценки идентифицирован полно. В Отчете отражены все существенные стоимостные характеристики и факторы объекта оценки, которые впоследствии должны использоваться в расчетах его стоимости.

**2.3. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОПИСАНИЮ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

**Цель:** определить полноту отражения информации, существенной с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; определить соблюдение требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки (наличие ссылок на источники информации с приведением копий материалов; наличие в отчете копий документов,

предоставленных Заказчиком, подписанных уполномоченных на то лицом и заверенных в установленном порядке)

При описании Объекта оценки Оценщик ссылается на документы, предоставленные Заказчиком. Реквизиты документов представлены, копии документов присутствуют в приложении к Отчету. Информация из интернет-источников подтверждена ссылками, принт-скрины страниц приведены в Отчете.

В ходе проверки достаточности и достоверности используемой в Отчете об оценке информации нарушения не выявлены.

**Вывод:** с точки зрения экспертов количество источников информации достаточно, использованная Оценщиками информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки.

### **3. ПРОВЕРКА ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ**

#### **3.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

**Цель:** определить обоснованность выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, полноту описания последовательности определения стоимости объекта оценки.

Методологические основы оценки объекта оценки в рамках реализации различных подходов изложены в разделе 5.1 Отчета в достаточном объеме.

Аргументация выбора подходов и методов оценки изложены в разделе 5.2 Отчета.

В ходе проверки полноты описания последовательности определения стоимости объекта оценки и обоснованности применяемых подходов и методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки нарушения не выявлены.

**Вывод:** Методические основы оценки изложены полно. Выбор подходов, использованных для оценки, обоснован

#### **3.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Цель:** определить соответствие выполненного в Отчете расчета стоимости объекта оценки приведенным в отчете методическим основам определения стоимости, наличие описания процедуры согласования результатов оценки

##### **Сравнительный подход**

В ходе применения сравнительного подхода к оценке Объекта оценки использовался метод сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж – метод оценки рыночной стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым (объектов-аналогов).

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж проводится поэтапный анализ согласно методологии оценки, а именно:

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому.

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХШ**

- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц и элементов сравнения.
- Внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения.
- Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Основными критериями в ходе отбора объектов-аналогов служили:

- Тип объекта: нежилое помещение;
- Назначение объекта: машино-место;
- Местоположение:
  - Округ: Южный административный округ (ЮАО);
  - Территориальная зона: ТТК-МКАД;
  - Метро: Улица Академика Янгеля.

При проведении оценки были использованы обязательные элементы сравнения, установленные п. 22е ФСО № 7, а также дополнительные элементы сравнения, выявленные в ходе анализа рынка объекта оценки. Далее приведен полный перечень элементов сравнения, использованных для сравнения объекта оценки с объектами-аналогами:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- Условия рынка;
- Тип и назначение объекта;
- Местоположение;
- Тип паркинга;
- Этаж расположения;
- Площадь и размер машино-места;
- Тип машино-места;
- Состояние отделки;
- Наличие отопления;
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене).

Единицей сравнения в данном сегменте рынка является стоимость за 1 кв. м общей площади объекта недвижимости. Далее приведена выборка объектов-аналогов и элементы сравнения, по которым будет осуществляться сопоставление единого объекта недвижимости и объектов-аналогов.

Рыночная стоимость объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля д. 1 к. 1, в количестве 130 шт., по состоянию на дату оценки, в рамках сравнительного подхода составила:

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
1	помещ. III машино-место 139 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12193	15,8	908 215,60	544 929,36
2	помещ. I машино-место 67 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12286	14,0	804 748,00	482 848,80
3	помещ. I машино-место 69 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11919	15,7	902 467,40	541 480,44
4	помещ. I машино-место 73 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12023	16,4	942 704,80	565 622,88
5	помещ. I машино-место 33 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11954	16,3	936 956,60	562 173,96
6	помещ. I машино-место 71 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11706	15,9	913 963,80	548 378,28
7	помещ. II машино-место 191 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11841	17,1	982 942,20	589 765,32
8	помещ. I машино-место 24 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11684	16,4	942 704,80	565 622,88
9	помещ. I машино-место 82 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12335	15,0	862 230,00	517 338,00
10	помещ. I машино-место 84 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12148	13,8	793 251,60	475 950,96
11	помещ. II машино-место 193 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11713	17,3	994 438,60	596 663,16
12	помещ. II машино-место 192 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11565	15,5	890 971,00	534 582,60
13	помещ. II машино-место 189 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11619	15,8	908 215,60	544 929,36
14	помещ. II машино-место 190 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12319	16,4	942 704,80	565 622,88
15	помещ. II машино-место 183 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11872	13,6	781 755,20	469 053,12
16	помещ. I машино-место 20 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12245	15,5	890 971,00	534 582,60
17	помещ. I машино-место 34 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12091	16,6	954 201,20	572 520,72
18	помещ. II машино-место 188 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12179	17,0	977 194,00	586 316,40
19	помещ. II машино-место 185 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12379	16,4	942 704,80	565 622,88
20	помещ. II машино-место 184 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11942	14,7	844 985,40	506 991,24
21	помещ. II машино-место 177 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11592	13,6	781 755,20	469 053,12
22	помещ. II машино-место 176 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11724	14,7	844 985,40	506 991,24
23	помещ. II машино-место 165 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11994	14,3	821 992,60	493 195,56
24	помещ. II машино-место 157	77:05:0008007:11795	16,4	942 704,80	565 622,88

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
	(Гаражи) - 1 подвал				
25	помещ. II машино-место 156 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11798	16,4	942 704,80	565 622,88
26	помещ. II машино-место 155 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11817	15,5	890 971,00	534 582,60
27	помещ. II машино-место 154 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12119	15,1	867 978,20	520 786,92
28	помещ. II машино-место 174 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12169	12,0	689 784,00	413 870,40
29	помещ. II машино-место 153 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12176	16,4	942 704,80	565 622,88
30	помещ. III машино-место 174 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12253	17,0	977 194,00	586 316,40
31	помещ. II машино-место 147 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12151	16,3	936 956,60	562 173,96
32	помещ. II машино-место 171 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11661	14,2	816 244,40	489 746,64
33	помещ. II машино-место 152 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11881	16,4	942 704,80	565 622,88
34	помещ. II машино-место 170 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11836	13,4	770 258,80	462 155,28
35	помещ. II машино-место 151 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11975	15,4	885 222,80	531 133,68
36	помещ. II машино-место 169 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11596	15,0	862 230,00	517 338,00
37	помещ. II машино-место 150 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11939	16,6	954 201,20	572 520,72
38	помещ. II машино-место 168 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12063	15,0	862 230,00	517 338,00
39	помещ. II машино-место 149 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11597	16,7	959 949,40	575 969,64
40	помещ. II машино-место 167 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11587	13,4	770 258,80	462 155,28
41	помещ. II машино-место 166 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11963	14,3	821 992,60	493 195,56
42	помещ. II машино-место 178 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11786	13,6	781 755,20	469 053,12
43	помещ. III машино-место 181 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12072	17,2	988 690,40	593 214,24
44	помещ. II машино-место 175 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11746	16,3	936 956,60	562 173,96
45	помещ. II машино-место 163 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11812	15,0	862 230,00	517 338,00
46	помещ. II машино-место 164 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12183	13,4	770 258,80	462 155,28
47	помещ. II машино-место 162 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12022	16,4	942 704,80	565 622,88

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
48	помещ. II машино-место 161 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12159	15,5	890 971,00	534 582,60
49	помещ. III машино-место 167 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11540	21,0	1 207 122,00	724 273,20
50	помещ. III машино-место 166 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12122	21,0	1 207 122,00	724 273,20
51	помещ. III машино-место 182 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12250	16,2	931 208,40	558 725,04
52	помещ. II машино-место 179 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12088	14,7	844 985,40	506 991,24
53	помещ. I машино-место 87 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11646	15,7	902 467,40	541 480,44
54	помещ. I машино-место 93 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12180	16,4	942 704,80	565 622,88
55	помещ. I машино-место 95 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11709	15,1	867 978,20	520 786,92
56	помещ. I машино-место 86 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11588	12,8	735 769,60	441 461,76
57	помещ. I машино-место 21 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12109	16,4	942 704,80	565 622,88
58	помещ. I машино-место 72 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11916	16,4	942 704,80	565 622,88
59	помещ. I машино-место 70 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11571	15,9	913 963,80	548 378,28
60	помещ. I машино-место 25 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12018	16,4	942 704,80	565 622,88
61	помещ. III машино-место 162 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11883	21,0	1 207 122,00	724 273,20
62	помещ. III машино-место 175 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11999	15,8	908 215,60	544 929,36
63	помещ. III машино-место 173 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12150	17,0	977 194,00	586 316,40
64	помещ. III машино-место 172 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12290	15,5	890 971,00	534 582,60
65	помещ. III машино-место 171 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11666	16,4	942 704,80	565 622,88
66	помещ. III машино-место 170 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11591	21,0	1 207 122,00	724 273,20
67	помещ. III машино-место 179 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11847	17,3	994 438,60	596 663,16
68	помещ. III машино-место 180 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11871	19,0	1 092 158,00	655 294,80
69	помещ. III машино-место 178 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12204	15,5	890 971,00	534 582,60
70	помещ. III машино-место 177 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12143	17,1	982 942,20	589 765,32
71	помещ. III машино-место 176	77:05:0008007:12331	16,4	942 704,80	565 622,88



**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
	(Гаражи) - подвал				
72	помещ. III машино-место 183 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12118	15,7	902 467,40	541 480,44
73	помещ. III машино-место 184 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12274	16,0	919 712,00	551 827,20
74	помещ. II машино-место 197 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12257	17,2	988 690,40	593 214,24
75	помещ. II машино-место 195 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11538	18,3	1 051 920,60	631 152,36
76	помещ. II машино-место 146 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12013	15,7	902 467,40	541 480,44
77	помещ. II машино-место 145 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12363	12,8	735 769,60	441 461,76
78	помещ. II машино-место 198 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11910	16,2	931 208,40	558 725,04
79	помещ. II машино-место 199 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12383	15,7	902 467,40	541 480,44
80	помещ. II машино-место 200 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11603	16,0	919 712,00	551 827,20
81	помещ. II машино-место 186 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12036	15,5	890 971,00	534 582,60
82	помещ. II машино-место 187 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11716	17,0	977 194,00	586 316,40
83	помещ. II машино-место 180 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12239	13,6	781 755,20	469 053,12
84	помещ. II машино-место 181 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11792	14,4	827 740,80	496 644,48
85	помещ. II машино-место 182 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11777	14,4	827 740,80	496 644,48
86	помещ. II машино-место 148 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12259	15,2	873 726,40	524 235,84
87	помещ. II машино-место 160 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12080	17,0	977 194,00	586 316,40
88	помещ. II машино-место 159 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12321	17,0	977 194,00	586 316,40
89	помещ. I машино-место 23 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11982	15,8	908 215,60	544 929,36
90	помещ. I машино-место 74 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12000	16,4	942 704,80	565 622,88
91	помещ. I машино-место 83 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11876	13,6	781 755,20	469 053,12
92	помещ. I машино-место 85 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12034	13,8	793 251,60	475 950,96
93	помещ. I машино-место 131 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12133	16,4	942 704,80	565 622,88
94	помещ. I машино-место 130 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12003	15,8	908 215,60	544 929,36

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
95	помещ. I машино-место 138 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11774	16,7	959 949,40	575 969,64
96	помещ. I машино-место 140 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11531	16,0	919 712,00	551 827,20
97	помещ. I машино-место 22 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12373	15,8	908 215,60	544 929,36
98	помещ. I машино-место 111 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11967	13,4	770 258,80	462 155,28
99	помещ. I машино-место 121 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12346	13,6	781 755,20	469 053,12
100	помещ. I машино-место 118 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11555	13,6	781 755,20	469 053,12
101	помещ. I машино-место 120 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11866	14,7	844 985,40	506 991,24
102	помещ. I машино-место 127 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11685	15,5	890 971,00	534 582,60
103	помещ. I машино-место 110 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11562	15,0	862 230,00	517 338,00
104	помещ. I машино-место 92 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11660	15,4	885 222,80	531 133,68
105	помещ. I машино-место 112 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11775	14,2	816 244,40	489 746,64
106	помещ. I машино-место 101 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12037	17,0	977 194,00	586 316,40
107	помещ. I машино-место 94 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11536	16,4	942 704,80	565 622,88
108	помещ. I машино-место 119 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12044	13,6	781 755,20	469 053,12
109	помещ. II машино-место 158 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11688	15,8	908 215,60	544 929,36
110	помещ. I машино-место 68 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11923	15,7	902 467,40	541 480,44
111	помещ. II машино-место 142 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11608	13,6	781 755,20	469 053,12
112	помещ. II машино-место 141 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11809	15,0	862 230,00	517 338,00
113	помещ. II машино-место 139 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12067	13,4	770 258,80	462 155,28
114	помещ. II машино-место 138 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12043	14,3	821 992,60	493 195,56
115	помещ. II машино-место 144 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12267	13,8	793 251,60	475 950,96
116	помещ. III машино-место 148 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12165	16,6	954 201,20	572 520,72
117	помещ. III машино-место 147 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11912	16,7	959 949,40	575 969,64
118	помещ. III машино-место 142	77:05:0008007:12276	13,8	793 251,60	475 950,96

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
	(Гаражи) - подвал				
119	помещ. III машино-место 144 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12271	15,7	902 467,40	541 480,44
120	помещ. III машино-место 143 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12258	12,8	735 769,60	441 461,76
121	помещ. III машино-место 146 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11995	15,2	873 726,40	524 235,84
122	помещ. III машино-место 150 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12236	16,4	942 704,80	565 622,88
123	помещ. III машино-место 149 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11796	15,4	885 222,80	531 133,68
124	помещ. III машино-место 154 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12191	15,8	908 215,60	544 929,36
125	помещ. III машино-место 151 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12152	15,5	890 971,00	534 582,60
126	помещ. III машино-место 152 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12211	16,4	942 704,80	565 622,88
127	помещ. III машино-место 153 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11949	16,4	942 704,80	565 622,88
128	помещ. III машино-место 163 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12337	15,8	908 215,60	544 929,36
129	помещ. III машино-место 157 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12224	15,5	890 971,00	534 582,60
130	помещ. III машино-место 158 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11822	16,4	942 704,80	565 622,88

**Доходный подход**

По тексту Отчета аргументирован отказ от использования доходного подхода.

**Затратный подход**

По тексту Отчета аргументирован отказ от использования затратного подхода.

**Согласование результатов**

Согласно ФСО №1 итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Рыночная стоимость Объекта оценки была определена сравнительным подходом. Применение затратного и доходного подхода признано невозможным.

Таким образом, согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, не требуется.

Рыночная стоимость объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля д. 1 к. 1, в количестве 130 шт., по состоянию на дату оценки, составила:

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
1	помещ. III машино-место 139 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12193	15,8	908 215,60	544 929,36
2	помещ. I машино-место 67 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12286	14,0	804 748,00	482 848,80
3	помещ. I машино-место 69 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11919	15,7	902 467,40	541 480,44
4	помещ. I машино-место 73 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12023	16,4	942 704,80	565 622,88
5	помещ. I машино-место 33 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11954	16,3	936 956,60	562 173,96
6	помещ. I машино-место 71 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11706	15,9	913 963,80	548 378,28
7	помещ. II машино-место 191 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11841	17,1	982 942,20	589 765,32
8	помещ. I машино-место 24 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11684	16,4	942 704,80	565 622,88
9	помещ. I машино-место 82 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12335	15,0	862 230,00	517 338,00
10	помещ. I машино-место 84 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12148	13,8	793 251,60	475 950,96
11	помещ. II машино-место 193 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11713	17,3	994 438,60	596 663,16
12	помещ. II машино-место 192 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11565	15,5	890 971,00	534 582,60
13	помещ. II машино-место 189 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11619	15,8	908 215,60	544 929,36
14	помещ. II машино-место 190 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12319	16,4	942 704,80	565 622,88
15	помещ. II машино-место 183 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11872	13,6	781 755,20	469 053,12
16	помещ. I машино-место 20 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12245	15,5	890 971,00	534 582,60
17	помещ. I машино-место 34 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12091	16,6	954 201,20	572 520,72
18	помещ. II машино-место 188 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12179	17,0	977 194,00	586 316,40
19	помещ. II машино-место 185 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12379	16,4	942 704,80	565 622,88
20	помещ. II машино-место 184 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11942	14,7	844 985,40	506 991,24
21	помещ. II машино-место 177 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11592	13,6	781 755,20	469 053,12
22	помещ. II машино-место 176 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11724	14,7	844 985,40	506 991,24
23	помещ. II машино-место 165 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11994	14,3	821 992,60	493 195,56
24	помещ. II машино-место 157	77:05:0008007:11795	16,4	942 704,80	565 622,88

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
	(Гаражи) - 1 подвал				
25	помещ. II машино-место 156 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11798	16,4	942 704,80	565 622,88
26	помещ. II машино-место 155 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11817	15,5	890 971,00	534 582,60
27	помещ. II машино-место 154 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12119	15,1	867 978,20	520 786,92
28	помещ. II машино-место 174 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12169	12,0	689 784,00	413 870,40
29	помещ. II машино-место 153 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12176	16,4	942 704,80	565 622,88
30	помещ. III машино-место 174 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12253	17,0	977 194,00	586 316,40
31	помещ. II машино-место 147 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12151	16,3	936 956,60	562 173,96
32	помещ. II машино-место 171 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11661	14,2	816 244,40	489 746,64
33	помещ. II машино-место 152 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11881	16,4	942 704,80	565 622,88
34	помещ. II машино-место 170 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11836	13,4	770 258,80	462 155,28
35	помещ. II машино-место 151 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11975	15,4	885 222,80	531 133,68
36	помещ. II машино-место 169 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11596	15,0	862 230,00	517 338,00
37	помещ. II машино-место 150 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11939	16,6	954 201,20	572 520,72
38	помещ. II машино-место 168 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12063	15,0	862 230,00	517 338,00
39	помещ. II машино-место 149 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11597	16,7	959 949,40	575 969,64
40	помещ. II машино-место 167 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11587	13,4	770 258,80	462 155,28
41	помещ. II машино-место 166 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11963	14,3	821 992,60	493 195,56
42	помещ. II машино-место 178 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11786	13,6	781 755,20	469 053,12
43	помещ. III машино-место 181 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12072	17,2	988 690,40	593 214,24
44	помещ. II машино-место 175 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11746	16,3	936 956,60	562 173,96
45	помещ. II машино-место 163 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11812	15,0	862 230,00	517 338,00
46	помещ. II машино-место 164 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12183	13,4	770 258,80	462 155,28
47	помещ. II машино-место 162 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12022	16,4	942 704,80	565 622,88

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
48	помещ. II машино-место 161 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12159	15,5	890 971,00	534 582,60
49	помещ. III машино-место 167 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11540	21,0	1 207 122,00	724 273,20
50	помещ. III машино-место 166 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12122	21,0	1 207 122,00	724 273,20
51	помещ. III машино-место 182 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12250	16,2	931 208,40	558 725,04
52	помещ. II машино-место 179 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12088	14,7	844 985,40	506 991,24
53	помещ. I машино-место 87 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11646	15,7	902 467,40	541 480,44
54	помещ. I машино-место 93 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12180	16,4	942 704,80	565 622,88
55	помещ. I машино-место 95 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11709	15,1	867 978,20	520 786,92
56	помещ. I машино-место 86 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11588	12,8	735 769,60	441 461,76
57	помещ. I машино-место 21 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12109	16,4	942 704,80	565 622,88
58	помещ. I машино-место 72 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11916	16,4	942 704,80	565 622,88
59	помещ. I машино-место 70 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11571	15,9	913 963,80	548 378,28
60	помещ. I машино-место 25 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12018	16,4	942 704,80	565 622,88
61	помещ. III машино-место 162 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11883	21,0	1 207 122,00	724 273,20
62	помещ. III машино-место 175 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11999	15,8	908 215,60	544 929,36
63	помещ. III машино-место 173 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12150	17,0	977 194,00	586 316,40
64	помещ. III машино-место 172 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12290	15,5	890 971,00	534 582,60
65	помещ. III машино-место 171 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11666	16,4	942 704,80	565 622,88
66	помещ. III машино-место 170 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11591	21,0	1 207 122,00	724 273,20
67	помещ. III машино-место 179 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11847	17,3	994 438,60	596 663,16
68	помещ. III машино-место 180 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11871	19,0	1 092 158,00	655 294,80
69	помещ. III машино-место 178 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12204	15,5	890 971,00	534 582,60
70	помещ. III машино-место 177 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12143	17,1	982 942,20	589 765,32
71	помещ. III машино-место 176	77:05:0008007:12331	16,4	942 704,80	565 622,88

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
	(Гаражи) - подвал				
72	помещ. III машино-место 183 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12118	15,7	902 467,40	541 480,44
73	помещ. III машино-место 184 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12274	16,0	919 712,00	551 827,20
74	помещ. II машино-место 197 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12257	17,2	988 690,40	593 214,24
75	помещ. II машино-место 195 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11538	18,3	1 051 920,60	631 152,36
76	помещ. II машино-место 146 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12013	15,7	902 467,40	541 480,44
77	помещ. II машино-место 145 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12363	12,8	735 769,60	441 461,76
78	помещ. II машино-место 198 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11910	16,2	931 208,40	558 725,04
79	помещ. II машино-место 199 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12383	15,7	902 467,40	541 480,44
80	помещ. II машино-место 200 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11603	16,0	919 712,00	551 827,20
81	помещ. II машино-место 186 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12036	15,5	890 971,00	534 582,60
82	помещ. II машино-место 187 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11716	17,0	977 194,00	586 316,40
83	помещ. II машино-место 180 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12239	13,6	781 755,20	469 053,12
84	помещ. II машино-место 181 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11792	14,4	827 740,80	496 644,48
85	помещ. II машино-место 182 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11777	14,4	827 740,80	496 644,48
86	помещ. II машино-место 148 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12259	15,2	873 726,40	524 235,84
87	помещ. II машино-место 160 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12080	17,0	977 194,00	586 316,40
88	помещ. II машино-место 159 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12321	17,0	977 194,00	586 316,40
89	помещ. I машино-место 23 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11982	15,8	908 215,60	544 929,36
90	помещ. I машино-место 74 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12000	16,4	942 704,80	565 622,88
91	помещ. I машино-место 83 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11876	13,6	781 755,20	469 053,12
92	помещ. I машино-место 85 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12034	13,8	793 251,60	475 950,96
93	помещ. I машино-место 131 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12133	16,4	942 704,80	565 622,88
94	помещ. I машино-место 130 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12003	15,8	908 215,60	544 929,36

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС</b>
95	помещ. I машино-место 138 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11774	16,7	959 949,40	575 969,64
96	помещ. I машино-место 140 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11531	16,0	919 712,00	551 827,20
97	помещ. I машино-место 22 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12373	15,8	908 215,60	544 929,36
98	помещ. I машино-место 111 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11967	13,4	770 258,80	462 155,28
99	помещ. I машино-место 121 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12346	13,6	781 755,20	469 053,12
100	помещ. I машино-место 118 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11555	13,6	781 755,20	469 053,12
101	помещ. I машино-место 120 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11866	14,7	844 985,40	506 991,24
102	помещ. I машино-место 127 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11685	15,5	890 971,00	534 582,60
103	помещ. I машино-место 110 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11562	15,0	862 230,00	517 338,00
104	помещ. I машино-место 92 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11660	15,4	885 222,80	531 133,68
105	помещ. I машино-место 112 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11775	14,2	816 244,40	489 746,64
106	помещ. I машино-место 101 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12037	17,0	977 194,00	586 316,40
107	помещ. I машино-место 94 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11536	16,4	942 704,80	565 622,88
108	помещ. I машино-место 119 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:12044	13,6	781 755,20	469 053,12
109	помещ. II машино-место 158 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11688	15,8	908 215,60	544 929,36
110	помещ. I машино-место 68 (Гаражи) - 2 подвал	77:05:0008007:11923	15,7	902 467,40	541 480,44
111	помещ. II машино-место 142 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11608	13,6	781 755,20	469 053,12
112	помещ. II машино-место 141 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:11809	15,0	862 230,00	517 338,00
113	помещ. II машино-место 139 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12067	13,4	770 258,80	462 155,28
114	помещ. II машино-место 138 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12043	14,3	821 992,60	493 195,56
115	помещ. II машино-место 144 (Гаражи) - 1 подвал	77:05:0008007:12267	13,8	793 251,60	475 950,96
116	помещ. III машино-место 148 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12165	16,6	954 201,20	572 520,72
117	помещ. III машино-место 147 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11912	16,7	959 949,40	575 969,64
118	помещ. III машино-место 142	77:05:0008007:12276	13,8	793 251,60	475 950,96



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков  
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС
	(Гаражи) - подвал				
119	помещ. III машино-место 144 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12271	15,7	902 467,40	541 480,44
120	помещ. III машино-место 143 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12258	12,8	735 769,60	441 461,76
121	помещ. III машино-место 146 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11995	15,2	873 726,40	524 235,84
122	помещ. III машино-место 150 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12236	16,4	942 704,80	565 622,88
123	помещ. III машино-место 149 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11796	15,4	885 222,80	531 133,68
124	помещ. III машино-место 154 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12191	15,8	908 215,60	544 929,36
125	помещ. III машино-место 151 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12152	15,5	890 971,00	534 582,60
126	помещ. III машино-место 152 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12211	16,4	942 704,80	565 622,88
127	помещ. III машино-место 153 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11949	16,4	942 704,80	565 622,88
128	помещ. III машино-место 163 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12337	15,8	908 215,60	544 929,36
129	помещ. III машино-место 157 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:12224	15,5	890 971,00	534 582,60
130	помещ. III машино-место 158 (Гаражи) - подвал	77:05:0008007:11822	16,4	942 704,80	565 622,88

**Вывод:** С точки зрения Экспертов расчет стоимости объекта оценки соответствует методическим основам определения стоимости, приведенным в Отчете об оценке.

### 3.3. ПРОВЕРКА ОБОСНОВАННОСТИ ДОПУЩЕНИЙ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА И ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ

**Цель:** определить обоснованность допущений, использованных оценщиком при проведении оценки, в том числе специальных допущений

Допущения, на которых должна основываться оценка, приведены в Задании на оценку, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения содержатся в разделе 1.6 Отчета.

Отдельные частные допущения и ограничивающие условия при выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведены по тексту Отчета.

**Вывод:** С точки зрения Экспертов допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, являются обоснованными.

#### 4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ В ЧАСТИ АНАЛИЗА СТОИМОСТИ

Экспертами были проанализированы исходные данные для расчетов, правильность проведенных расчетов и соответствие полученного результата рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Экспертом проанализированы общедоступные сайты размещения предложений по продаже аналогичных объектов <https://www.avito.ru/>, <http://www.cian.ru/> и пр.

Диапазон цен предложений аналогичных объектов в рассматриваемой локации, а также в сопоставимой удаленности находится в диапазоне, указанном в анализе рынка. Таким образом, стоимость объекта оценки соответствует среднерыночному диапазону и не противоречит рыночным данным.

**Вывод:** С учетом вышеизложенного, стоимость, полученная в отчете, может быть подтверждена.

#### 5. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

По итогам проведения экспертизы Отчета № 92-Н от 25.06.2020 г. «Об определении рыночной стоимости объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 1, к. 1, в количестве 130 шт.», Эксперты пришли к выводу:

- О соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно правовому регулированию оценочной деятельности), и стандартов и правил оценочной деятельности;
- О подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Подписано:

Эксперт

Утверждено:

Руководитель экспертной группы  
(Доверенность № 2020-11/Э от 26.12.2019 г.)

Заверено:

Генеральный директор СМАО

  
/А.С. Мартынов/  
  
/Ю.В. Бодров/  
  
/С.Ю. Перевозчиков/