

Таблица 38

Тип площади	Корректировка
Основная	0%
Вспомогательная	-32%

6.4.9 Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий и рассматривается индивидуально.

6.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКТОРАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение торгового назначения. Объект относится к низкокласной недвижимости торгового назначения (класс С);
- ✓ Вакантность для помещений подобного назначения составляет 11,10%¹⁸;
- ✓ Ставка капитализации составляет для помещений торгового назначения – 11,4%¹⁹;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 71 943 – 127 877 руб./кв. м²⁰;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 8 422 – 18 702 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг)²¹;
- ✓ Операционные расходы для помещений торгового назначения класса С составляют 5 400 руб./кв. м в год с НДС, эксплуатационные расходы – 3 650 руб./кв. м в год с НДС²²;
- ✓ Коммунальные расходы для помещений торгового назначения – 20% от операционных расходов²³;
- ✓ Нетипичные расходы (уборка общих помещений, услуги ресепшн, охрана) для помещений торгового назначения – 1 190 руб./кв. м в год без НДС²⁴;
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь;
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде зданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений. В соответствии с ФСО №7 после согласования Оценщик указывает наиболее вероятный диапазон рыночной стоимости, к которому относится оцениваемый объект.

¹⁸ См. раздел 6.2.4.

¹⁹ См. раздел 6.2.3.

²⁰ См. раздел 6.2.5.

²¹ См. раздел 6.2.5.

²² См. раздел 6.2.2.

²³ См. раздел 6.2.2.

²⁴ См. раздел 6.2.2.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода обычная процедура оценки выглядит следующим образом:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

7.1.1 Выбор объектов аналогов

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости в Москве, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по элементам сравнения вносятся последовательно.

Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещенные на общедоступных средствах информационного обеспечения. Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределенному кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется. Лишь, совершившие необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие

товары), вправе требовать от oferента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина.

Объекты подбирались с учётом основных характеристик, таких как назначение, местоположение, площадь.

В случае если цена предложения объектов-аналогов указана в иностранной валюте, пересчет в рубль производился по курсу на дату оценки. Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в таблице.

Описание объектов-аналогов

Таблица 39

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передельные показатели права на участие	Передельные права на участие	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передельные права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
	Площадь земельного участка, кв. м	770,00	370,00	366,00
	Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Наличие условий финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Общие условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Период продажи	август, 2018	август, 2018	август, 2018
	Торги	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
	Адрес расположения	г. Москва, ЮАО, р-н Чертамово Центральное, ул. Красного Маяка, 15Б	Москва, ЮАО, р-н Чертамово Южное, ул. Подольских Курсантов, 4Б	г. Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Басинский проезд, 2Б7
	Зона расположения (по Rwaу)	Ю-3	Ю-3	Ю-3
Местоположение объекта	Метро	Прямая	Прямая	Чертамовская
	Расстояние до метро	1,5 км	760 м	1 км
	Время в пути	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
	Расположение входа	Внутриваршавское расположение (подвал), 1 этаж, 2 этаж	Внутриваршавское расположение	1 линия восточнее от входа
	Этаж	777,30	418,80	782,50
Физические характеристики	Площадь, кв. м в том числе:			
	площадь подвала, кв. м	119,00	0,00	249,00
	площадь первого этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00
	площадь 1 этажа, кв. м	285,30	209,40	284,50
	площадь 2 этажа (поверхность), кв. м	373,00	209,40	249,00
	Длина помещений, кв. м	750-1000	250-300	750-1000
	Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
	Наличие внутренних окон	Нет	Нет	Есть
	Наличие лифта	стационарный	стационарный	стационарный
	Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Экономические характеристики	Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
	Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
	Наличие долгосрочных договоров аренды	нет	нет	нет

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3	
Использование	Наиболее эффективное использование объекта	Торговое		Торговое		Торговое	
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	В наличии		Отсутствуют		Отсутствуют	
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	55 900 000		46 020 000		100 000 000	
	И/Ис	Исч.		Исч.		Исч.	
	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	71 916		109 885		127 796	
Источники информации	Интернет источник	https://www.snp.ru/sale/commercial/18118140/		https://www.snp.ru/sale/commercial/169283329/		https://www.snp.ru/sale/commercial/179834851/	
	Контактный телефон	7 926 295-67-93		7 495 995-10-09 +7 495 728-02-67		7 926 537-14-23	
Текст объявления		Отдельно стоящее здание. Наименование торгового. Расположение в центре района с плотной жилой застройкой. Парковка. Арендаторы: рестораны, магазины, сауны и т.д. Электрическая мощность 130 кВт. Земельный участок 770 кв.м. в аренде до 2009 года. Подвал - 119 м2. 1 этаж - 285 м2, 2 этаж - 373 м2. Номер лота на нашем сайте: 17674.		Цена от собственника! СРОЧНО! Отдельно стоящее 2-х этажное здание 418,8 кв.м. Год постройки 2005, земля в аренде у города до 2060 года. Собственник владеет с 2007 года. На фото в стадии ремонта, сейчас ремонт завершён, чисто, красиво, готово к продаже. Идеальное помещение для размещения кафе, ресторана, магазинов, салонов, офиса, фитнес клубов, школы, детского центра. ЗВОНИТЕ!		Номер лота на нашем сайте: 15638. Предлагается на продажу отдельно стоящее здание ОУЗ, общей площадью 782 кв.м.(подвал - 249 кв.м., 1 эт. - 284 кв.м., 2 эт. - 248 кв.м.) Вход с первой лавки, большие витринные окна, жилая планировка, выделены 3х комнатность - 100 кв.м. Высота потолка: подвал - 2,6 м., 1 эт. - 4,6 м., 2 эт. - 3,1 м. Супер-интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, огромный рекламный потенциал. Земля под зданием в собственности.	
		т. 8-926-917-55-93 Виктория Егиски компания Репу(анне сообщила, что договор аренды с возможным расторжением, площадь земельного участка 770 кв. м и площадь здания 777,3 кв. м по данным публичной кадастровой карты		Площадь земельного участка 370 кв. м и площадь здания 418,8 кв. м по данным публичной кадастровой карты. Распределение площади по этажам приблизительно равное.		Площадь земельного участка 366 кв. м и площадь здания 782,5 кв. м по данным публичной кадастровой карты, площадь по этажам уточнена у продавца. Вход в здание осуществляется с 1 лавки в торцевой части здания	

7.1.2 Обоснование корректировок

Учитывая тот факт, что и объект оценки, и аналоги имеют площадь земельного участка необходимую для эксплуатации, т.е. без излишков, корректировка по данному параметру не проводилась.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

На улучшения: Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на нежилые здания/помещения. Корректировка 0%.

На земельный участок: У объекта оценки земельный участок оценивается в правах собственности, как и у объекта-аналога №3, а у объектов-аналогов №1 и 2 в долгосрочной аренде. Корректировка принята на основе данных Сборника рыночных корректировок, СРК – 2018, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки" (ООО НЦПО), стр. 51 Таблица 25 «Разница в стоимости коммерческой недвижимости с правами собственности и с правами аренды на земельные участки».

Таблица 40

Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на ЗУ в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1		Торговое	до 5	1,102
1.2		Торговое	5-10	1,109
1.3		Офисное	до 2,5	1,122
1.4		Офисное	5...7	1,109
1.5		Офисное	12...14	1,111
1.6		Производственно-складское	8...10	1,088
1.7		Производственно-складское	10...14	1,068

Таким образом, корректировка для торговой недвижимости удаленной от центра составит 10,9%.

Выбранные значения корректировок

Таблица 41

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка	10,90%	10,90%	0,00%

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки;
- нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Условия продажи всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта рыночные. Таким образом, корректировка не применяется.

Условия рынка

Время продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Скидка к цене предложения

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. Диапазоны корректировок см. в разделе 6.3.4. «Условия рынка», раздел 6.3.4.2. «Скидка к цене предложения».

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи. Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

Корректировка вносилась для всех аналогов как среднее значение для торговой недвижимости 11,0%.

Выбранные значения корректировок

Таблица 42

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	-11,0%	-11,0%	-11,0%

Местоположение объекта

Адрес расположения, зона расположения

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел 6.3.5.1 «Адрес расположения».



Рисунок 18 Местоположение объекта оценки и аналогов.

Выбранные значения корректировок

Таблица 43

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения	г. Москва, ул. Бульварная, д. 2, корп. 2	г. Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, ул. Красного Маяка, 15Б	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Подольских Курсантов, 4Б	г. Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Батаковский просп., 2к7
Зона расположения (по Rway)	Ю-3	Ю-3	Ю-3	Ю-3
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Удаленность от метро

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел 6.3.5.2 «Метро, расстояние от метро (минут пешком)».

Выбранные значения корректировок

Таблица 44

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Метро	Правская	Правская	Правская	Чертаховская
Расстояние от метро	6,2 км	1,5 км	760 м	1 км
Время в пути до метро (диапазон)	более 10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка, коэф.		0,93	0,81	0,86
Корректировка		-7,0%	-19,0%	-14,0%

Расположение входа относительно линии застройки, проходимость

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел «Расположение входа относительно линии застройки».

Выбранные значения корректировок

Таблица 45

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартальное расположение	Внутриквартальное расположение	Внутриквартальное с расположением	1 линия второстепенной улицы
Корректировка		0,0%	0,0%	-11,0%

Физические характеристики

Площадь объекта

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.1 «Площадь объекта».

Выбранные значения корректировок

Таблица 46

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	788,90	777,30	418,80	782,50
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	750-1000	750-1000	250-500	750-1000
Корректировка		0,0%	-10,0%	0,0%

Этаж расположения

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.2 «Этаж расположения».

Выбранные значения корректировок

Таблица 47

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж, техподполье, подвал	подвал, 1 этаж, 2 этаж	1 и 2 этажи	подвал, 1 и 2 этажи
Доля 1 этажа	0,52	0,37	0,50	0,36
Доля подвала	0,48	0,15	0,00	0,32
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,48	0,50	0,32
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,73	0,73	0,73

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82	0,82	0,82
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,86	0,86	0,86
Средневзвешенный коэффициент	0,8704	0,8923	0,9300	0,8688
Корректировка, %		-2,45%	-6,41%	0,18%

Тип входа

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.3 «Тип входа».

Выбранные значения корректировок

Таблица 48

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Наличие витрин

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.4 «Наличие витрин».

Выбранные значения корректировок

Таблица 49

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка		0,00%	0,00%	-15,00%

Наличие и вид парковки

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.5 «Наличие и вид парковки».

Выбранные значения корректировок

Таблица 50

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Тип объекта

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.6 «Тип объекта».

Выбранные значения корректировок

Таблица 51

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

Состояние отделки

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.7 «Состояние отделки». Объект оценки помещения в подвале требуют капитального ремонта (16% от общей площади) и помещения на 1 этаже и техподполье требуют косметического ремонта (84% от общей площади), а объекты-аналоги находятся со стандартной отделкой. Необходимо внести корректировку – 5 237 р/кв. м (16% х -15 671 р/кв. м + 84% х -3250 р/кв. м)

Выбранные значения корректировок

Таблица 52

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Помещения площадью 658,9 кв. м требуют косм. ремонта, помещения 130 кв. м требуют кап.ремонта	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб. за 1 кв. м		-5 237	-5 237	-5 237

Состояние здания

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел «Состояние здания».

Выбранные значения корректировок

Таблица 53

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка		0,0%	-19,0%	0,0%

Экономические характеристики

Наличие долгосрочных договоров аренды

При анализе информации об аналогах не было получено информации о наличии долгосрочных договоров аренды, либо договоров аренды, которые невозможно расторгнуть при продаже объектов. Корректировка не вносилась.

Использование

Наиболее эффективное использование

Объекты аналоги и оцениваемый объект имеют сопоставимое назначение и наиболее эффективное использование. Корректировка по данному фактору не вводится.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Характеристики (элементы)

Объект оценки имеет бассейн, как и объект-аналог №1, а объекты-аналоги №2 и 3 бассейна не имеют.



Фотография помещения объекта оценки (бассейн)



Фотография помещения объекта-аналога №1 (бассейн)

БАНИ ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ														Экспертное от. 1-го з. Водопольн. от. 2-го з. КС-2	
ОПИСАНИЕ		КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ													
Водоотводящая линия от 1-го з. Водопольн. от. 2-го з. КС-2		1. Конструкция, материалы, конструктивные элементы, применяемые в соответствии с требованиями СНиП 3.05.04-85, СНиП 3.05.01-85, СНиП 3.05.03-85, СНиП 3.05.05-85, СНиП 3.05.06-85, СНиП 3.05.07-85, СНиП 3.05.08-85, СНиП 3.05.09-85, СНиП 3.05.10-85, СНиП 3.05.11-85, СНиП 3.05.12-85, СНиП 3.05.13-85, СНиП 3.05.14-85, СНиП 3.05.15-85, СНиП 3.05.16-85, СНиП 3.05.17-85, СНиП 3.05.18-85, СНиП 3.05.19-85, СНиП 3.05.20-85, СНиП 3.05.21-85, СНиП 3.05.22-85, СНиП 3.05.23-85, СНиП 3.05.24-85, СНиП 3.05.25-85, СНиП 3.05.26-85, СНиП 3.05.27-85, СНиП 3.05.28-85, СНиП 3.05.29-85, СНиП 3.05.30-85, СНиП 3.05.31-85, СНиП 3.05.32-85, СНиП 3.05.33-85, СНиП 3.05.34-85, СНиП 3.05.35-85, СНиП 3.05.36-85, СНиП 3.05.37-85, СНиП 3.05.38-85, СНиП 3.05.39-85, СНиП 3.05.40-85, СНиП 3.05.41-85, СНиП 3.05.42-85, СНиП 3.05.43-85, СНиП 3.05.44-85, СНиП 3.05.45-85, СНиП 3.05.46-85, СНиП 3.05.47-85, СНиП 3.05.48-85, СНиП 3.05.49-85, СНиП 3.05.50-85, СНиП 3.05.51-85, СНиП 3.05.52-85, СНиП 3.05.53-85, СНиП 3.05.54-85, СНиП 3.05.55-85, СНиП 3.05.56-85, СНиП 3.05.57-85, СНиП 3.05.58-85, СНиП 3.05.59-85, СНиП 3.05.60-85, СНиП 3.05.61-85, СНиП 3.05.62-85, СНиП 3.05.63-85, СНиП 3.05.64-85, СНиП 3.05.65-85, СНиП 3.05.66-85, СНиП 3.05.67-85, СНиП 3.05.68-85, СНиП 3.05.69-85, СНиП 3.05.70-85, СНиП 3.05.71-85, СНиП 3.05.72-85, СНиП 3.05.73-85, СНиП 3.05.74-85, СНиП 3.05.75-85, СНиП 3.05.76-85, СНиП 3.05.77-85, СНиП 3.05.78-85, СНиП 3.05.79-85, СНиП 3.05.80-85, СНиП 3.05.81-85, СНиП 3.05.82-85, СНиП 3.05.83-85, СНиП 3.05.84-85, СНиП 3.05.85-85, СНиП 3.05.86-85, СНиП 3.05.87-85, СНиП 3.05.88-85, СНиП 3.05.89-85, СНиП 3.05.90-85, СНиП 3.05.91-85, СНиП 3.05.92-85, СНиП 3.05.93-85, СНиП 3.05.94-85, СНиП 3.05.95-85, СНиП 3.05.96-85, СНиП 3.05.97-85, СНиП 3.05.98-85, СНиП 3.05.99-85, СНиП 3.05.100-85, СНиП 3.05.101-85, СНиП 3.05.102-85, СНиП 3.05.103-85, СНиП 3.05.104-85, СНиП 3.05.105-85, СНиП 3.05.106-85, СНиП 3.05.107-85, СНиП 3.05.108-85, СНиП 3.05.109-85, СНиП 3.05.110-85, СНиП 3.05.111-85, СНиП 3.05.112-85, СНиП 3.05.113-85, СНиП 3.05.114-85, СНиП 3.05.115-85, СНиП 3.05.116-85, СНиП 3.05.117-85, СНиП 3.05.118-85, СНиП 3.05.119-85, СНиП 3.05.120-85, СНиП 3.05.121-85, СНиП 3.05.122-85, СНиП 3.05.123-85, СНиП 3.05.124-85, СНиП 3.05.125-85, СНиП 3.05.126-85, СНиП 3.05.127-85, СНиП 3.05.128-85, СНиП 3.05.129-85, СНиП 3.05.130-85, СНиП 3.05.131-85, СНиП 3.05.132-85, СНиП 3.05.133-85, СНиП 3.05.134-85, СНиП 3.05.135-85, СНиП 3.05.136-85, СНиП 3.05.137-85, СНиП 3.05.138-85, СНиП 3.05.139-85, СНиП 3.05.140-85, СНиП 3.05.141-85, СНиП 3.05.142-85, СНиП 3.05.143-85, СНиП 3.05.144-85, СНиП 3.05.145-85, СНиП 3.05.146-85, СНиП 3.05.147-85, СНиП 3.05.148-85, СНиП 3.05.149-85, СНиП 3.05.150-85, СНиП 3.05.151-85, СНиП 3.05.152-85, СНиП 3.05.153-85, СНиП 3.05.154-85, СНиП 3.05.155-85, СНиП 3.05.156-85, СНиП 3.05.157-85, СНиП 3.05.158-85, СНиП 3.05.159-85, СНиП 3.05.160-85, СНиП 3.05.161-85, СНиП 3.05.162-85, СНиП 3.05.163-85, СНиП 3.05.164-85, СНиП 3.05.165-85, СНиП 3.05.166-85, СНиП 3.05.167-85, СНиП 3.05.168-85, СНиП 3.05.169-85, СНиП 3.05.170-85, СНиП 3.05.171-85, СНиП 3.05.172-85, СНиП 3.05.173-85, СНиП 3.05.174-85, СНиП 3.05.175-85, СНиП 3.05.176-85, СНиП 3.05.177-85, СНиП 3.05.178-85, СНиП 3.05.179-85, СНиП 3.05.180-85, СНиП 3.05.181-85, СНиП 3.05.182-85, СНиП 3.05.183-85, СНиП 3.05.184-85, СНиП 3.05.185-85, СНиП 3.05.186-85, СНиП 3.05.187-85, СНиП 3.05.188-85, СНиП 3.05.189-85, СНиП 3.05.190-85, СНиП 3.05.191-85, СНиП 3.05.192-85, СНиП 3.05.193-85, СНиП 3.05.194-85, СНиП 3.05.195-85, СНиП 3.05.196-85, СНиП 3.05.197-85, СНиП 3.05.198-85, СНиП 3.05.199-85, СНиП 3.05.200-85, СНиП 3.05.201-85, СНиП 3.05.202-85, СНиП 3.05.203-85, СНиП 3.05.204-85, СНиП 3.05.205-85, СНиП 3.05.206-85, СНиП 3.05.207-85, СНиП 3.05.208-85, СНиП 3.05.209-85, СНиП 3.05.210-85, СНиП 3.05.211-85, СНиП 3.05.212-85, СНиП 3.05.213-85, СНиП 3.05.214-85, СНиП 3.05.215-85, СНиП 3.05.216-85, СНиП 3.05.217-85, СНиП 3.05.218-85, СНиП 3.05.219-85, СНиП 3.05.220-85, СНиП 3.05.221-85, СНиП 3.05.222-85, СНиП 3.05.223-85, СНиП 3.05.224-85, СНиП 3.05.225-85, СНиП 3.05.226-85, СНиП 3.05.227-85, СНиП 3.05.228-85, СНиП 3.05.229-85, СНиП 3.05.230-85, СНиП 3.05.231-85, СНиП 3.05.232-85, СНиП 3.05.233-85, СНиП 3.05.234-85, СНиП 3.05.235-85, СНиП 3.05.236-85, СНиП 3.05.237-85, СНиП 3.05.238-85, СНиП 3.05.239-85, СНиП 3.05.240-85, СНиП 3.05.241-85, СНиП 3.05.242-85, СНиП 3.05.243-85, СНиП 3.05.244-85, СНиП 3.05.245-85, СНиП 3.05.246-85, СНиП 3.05.247-85, СНиП 3.05.248-85, СНиП 3.05.249-85, СНиП 3.05.250-85, СНиП 3.05.251-85, СНиП 3.05.252-85, СНиП 3.05.253-85, СНиП 3.05.254-85, СНиП 3.05.255-85, СНиП 3.05.256-85, СНиП 3.05.257-85, СНиП 3.05.258-85, СНиП 3.05.259-85, СНиП 3.05.260-85, СНиП 3.05.261-85, СНиП 3.05.262-85, СНиП 3.05.263-85, СНиП 3.05.264-85, СНиП 3.05.265-85, СНиП 3.05.266-85, СНиП 3.05.267-85, СНиП 3.05.268-85, СНиП 3.05.269-85, СНиП 3.05.270-85, СНиП 3.05.271-85, СНиП 3.05.272-85, СНиП 3.05.273-85, СНиП 3.05.274-85, СНиП 3.05.275-85, СНиП 3.05.276-85, СНиП 3.05.277-85, СНиП 3.05.278-85, СНиП 3.05.279-85, СНиП 3.05.280-85, СНиП 3.05.281-85, СНиП 3.05.282-85, СНиП 3.05.283-85, СНиП 3.05.284-85, СНиП 3.05.285-85, СНиП 3.05.286-85, СНиП 3.05.287-85, СНиП 3.05.288-85, СНиП 3.05.289-85, СНиП 3.05.290-85, СНиП 3.05.291-85, СНиП 3.05.292-85, СНиП 3.05.293-85, СНиП 3.05.294-85, СНиП 3.05.295-85, СНиП 3.05.296-85, СНиП 3.05.297-85, СНиП 3.05.298-85, СНиП 3.05.299-85, СНиП 3.05.300-85, СНиП 3.05.301-85, СНиП 3.05.302-85, СНиП 3.05.303-85, СНиП 3.05.304-85, СНиП 3.05.305-85, СНиП 3.05.306-85, СНиП 3.05.307-85, СНиП 3.05.308-85, СНиП 3.05.309-85, СНиП 3.05.310-85, СНиП 3.05.311-85, СНиП 3.05.312-85, СНиП 3.05.313-85, СНиП 3.05.314-85, СНиП 3.05.315-85, СНиП 3.05.316-85, СНиП 3.05.317-85, СНиП 3.05.318-85, СНиП 3.05.319-85, СНиП 3.05.320-85, СНиП 3.05.321-85, СНиП 3.05.322-85, СНиП 3.05.323-85, СНиП 3.05.324-85, СНиП 3.05.325-85, СНиП 3.05.326-85, СНиП 3.05.327-85, СНиП 3.05.328-85, СНиП 3.05.329-85, СНиП 3.05.330-85, СНиП 3.05.331-85, СНиП 3.05.332-85, СНиП 3.05.333-85, СНиП 3.05.334-85, СНиП 3.05.335-85, СНиП 3.05.336-85, СНиП 3.05.337-85, СНиП 3.05.338-85, СНиП 3.05.339-85, СНиП 3.05.340-85, СНиП 3.05.341-85, СНиП 3.05.342-85, СНиП 3.05.343-85, СНиП 3.05.344-85, СНиП 3.05.345-85, СНиП 3.05.346-85, СНиП 3.05.347-85, СНиП 3.05.348-85, СНиП 3.05.349-85, СНиП 3.05.350-85, СНиП 3.05.351-85, СНиП 3.05.352-85, СНиП 3.05.353-85, СНиП 3.05.354-85, СНиП 3.05.355-85, СНиП 3.05.356-85, СНиП 3.05.357-85, СНиП 3.05.358-85, СНиП 3.05.359-85, СНиП 3.05.360-85, СНиП 3.05.361-85, СНиП 3.05.362-85, СНиП 3.05.363-85, СНиП 3.05.364-85, СНиП 3.05.365-85, СНиП 3.05.366-85, СНиП 3.05.367-85, СНиП 3.05.368-85, СНиП 3.05.369-85, СНиП 3.05.370-85, СНиП 3.05.371-85, СНиП 3.05.372-85, СНиП 3.05.373-85, СНиП 3.05.374-85, СНиП 3.05.375-85, СНиП 3.05.376-85, СНиП 3.05.377-85, СНиП 3.05.378-85, СНиП 3.05.379-85, СНиП 3.05.380-85, СНиП 3.05.381-85, СНиП 3.05.382-85, СНиП 3.05.383-85, СНиП 3.05.384-85, СНиП 3.05.385-85, СНиП 3.05.386-85, СНиП 3.05.387-85, СНиП 3.05.388-85, СНиП 3.05.389-85, СНиП 3.05.390-85, СНиП 3.05.391-85, СНиП 3.05.392-85, СНиП 3.05.393-85, СНиП 3.05.394-85, СНиП 3.05.395-85, СНиП 3.05.396-85, СНиП 3.05.397-85, СНиП 3.05.398-85, СНиП 3.05.399-85, СНиП 3.05.400-85, СНиП 3.05.401-85, СНиП 3.05.402-85, СНиП 3.05.403-85, СНиП 3.05.404-85, СНиП 3.05.405-85, СНиП 3.05.406-85, СНиП 3.05.407-85, СНиП 3.05.408-85, СНиП 3.05.409-85, СНиП 3.05.410-85, СНиП 3.05.411-85, СНиП 3.05.412-85, СНиП 3.05.413-85, СНиП 3.05.414-85, СНиП 3.05.415-85, СНиП 3.05.416-85, СНиП 3.05.417-85, СНиП 3.05.418-85, СНиП 3.05.419-85, СНиП 3.05.420-85, СНиП 3.05.421-85, СНиП 3.05.422-85, СНиП 3.05.423-85, СНиП 3.05.424-85, СНиП 3.05.425-85, СНиП 3.05.426-85, СНиП 3.05.427-85, СНиП 3.05.428-85, СНиП 3.05.429-85, СНиП 3.05.430-85, СНиП 3.05.431-85, СНиП 3.05.432-85, СНиП 3.05.433-85, СНиП 3.05.434-85, СНиП 3.05.435-85, СНиП 3.05.436-85, СНиП 3.05.437-85, СНиП 3.05.438-85, СНиП 3.05.439-85, СНиП 3.05.440-85, СНиП 3.05.441-85, СНиП 3.05.442-85, СНиП 3.05.443-85, СНиП 3.05.444-85, СНиП 3.05.445-85, СНиП 3.05.446-85, СНиП 3.05.447-85, СНиП 3.05.448-85, СНиП 3.05.449-85, СНиП 3.05.450-85, СНиП 3.05.451-85, СНиП 3.05.452-85, СНиП 3.05.453-85, СНиП 3.05.454-85, СНиП 3.05.455-85, СНиП 3.05.456-85, СНиП 3.05.457-85, СНиП 3.05.458-85, СНиП 3.05.459-85, СНиП 3.05.460-85, СНиП 3.05.461-85, СНиП 3.05.462-85, СНиП 3.05.463-85, СНиП 3.05.464-85, СНиП 3.05.465-85, СНиП 3.05.466-85, СНиП 3.05.467-85, СНиП 3.05.468-85, СНиП 3.05.469-85, СНиП 3.05.470-85, СНиП 3.05.471-85, СНиП 3.05.472-85, СНиП 3.05.473-85, СНиП 3.05.474-85, СНиП 3.05.475-85, СНиП 3.05.476-85, СНиП 3.05.477-85, СНиП 3.05.478-85, СНиП 3.05.479-85, СНиП 3.05.480-85, СНиП 3.05.481-85, СНиП 3.05.482-85, СНиП 3.05.483-85, СНиП 3.05.484-85, СНиП 3.05.485-85, СНиП 3.05.486-85, СНиП 3.05.487-85, СНиП 3.05.488-85, СНиП 3.05.489-85, СНиП 3.05.490-85, СНиП 3.05.491-85, СНиП 3.05.492-85, СНиП 3.05.493-85, СНиП 3.05.494-85, СНиП 3.05.495-85, СНиП 3.05.496-85, СНиП 3.05.497-85, СНиП 3.05.498-85, СНиП 3.05.499-85, СНиП 3.05.500-85, СНиП 3.05.501-85, СНиП 3.05.502-85, СНиП 3.05.503-85, СНиП 3.05.504-85, СНиП 3.05.505-85, СНиП 3.05.506-85, СНиП 3.05.507-85, СНиП 3.05.508-85, СНиП 3.05.509-85, СНиП 3.05.510-85, СНиП 3.05.511-85, СНиП 3.05.512-85, СНиП 3.05.513-85, СНиП 3.05.514-85, СНиП 3.05.515-85, СНиП 3.05.516-85, СНиП 3.05.517-85, СНиП 3.05.518-85, СНиП 3.05.519-85, СНиП 3.05.520-85, СНиП 3.05.521-85, СНиП 3.05.522-85, СНиП 3.05.523-85, СНиП 3.05.524-85, СНиП 3.05.525-85, СНиП 3.05.526-85, СНиП 3.05.527-85, СНиП 3.05.528-85, СНиП 3.05.529-85, СНиП 3.05.530-85, СНиП 3.05.531-85, СНиП 3.05.532-85, СНиП 3.05.533-85, СНиП 3.05.534-85, СНиП 3.05.535-85, СНиП 3.05.536-85, СНиП 3.05.537-85, СНиП 3.05.538-85, СНиП 3.05.539-85, СНиП 3.05.540-85, СНиП 3.05.541-85, СНиП 3.05.542-85, СНиП 3.05.543-85, СНиП 3.05.544-85, СНиП 3.05.545-85, СНиП 3.05.546-85, СНиП 3.05.547-85, СНиП 3.05.548-85, СНиП 3.05.549-85, СНиП 3.05.550-85, СНиП 3.05.551-85, СНиП 3.05.552-85, СНиП 3.05.553-85, СНиП 3.05.554-85, СНиП 3.05.555-85, СНиП 3.05.556-85, СНиП 3.05.557-85, СНиП 3.05.558-85, СНиП 3.05.559-85, СНиП 3.05.560-85, СНиП 3.05.561-85, СНиП 3.05.562-85, СНиП 3.05.563-85, СНиП 3.05.564-85, СНиП 3.05.565-85, СНиП 3.05.566-85, СНиП 3.05.567-85, СНиП 3.05.568-85, СНиП 3.05.569-85, СНиП 3.05.570-85, СНиП 3.05.571-85, СНиП 3.05.572-85, СНиП 3.05.573-85, СНиП 3.05.574-85, СНиП 3.05.575-85, СНиП 3.05.576-85, СНиП 3.05.577-85, СНиП 3.05.578-85, СНиП 3.05.579-85, СНиП 3.05.580-85, СНиП 3.05.581-85, СНиП 3.05.582-85, СНиП 3.05.583-85, СНиП 3.05.584-85, СНиП 3.05.585-85, СНиП 3.05.586-85, СНиП 3.05.587-85, СНиП 3.05.588-85, СНиП 3.05.589-85, СНиП 3.05.590-85, СНиП 3.05.591-85, СНиП 3.05.592-85, СНиП 3.05.593-85, СНиП 3.05.594-85, СНиП 3.05.595-85, СНиП 3.05.596-85, СНиП 3.05.597-85, СНиП 3.05.598-85, СНиП 3.05.599-85, СНиП 3.05.600-85, СНиП 3.05.601-85, СНиП 3.05.602-85, СНиП 3.05.603-85, СНиП 3.05.604-85, СНиП 3.05.605-85, СНиП 3.05.606-85, СНиП 3.05.607-85, СНиП 3.05.608-85, СНиП 3.05.609-85, СНиП 3.05.610-85, СНиП 3.05.611-85, СНиП 3.05.612-85, СНиП 3.05.613-85, СНиП 3.05.614-85, СНиП 3.05.615-85, СНиП 3.05.616-85, СНиП 3.05.617-85, СНиП 3.05.618-85, СНиП 3.05.619-85, СНиП 3.05.620-85, СНиП 3.05.621-85, СНиП 3.05.622-85, СНиП 3.05.623-85, СНиП 3.05.624-85, СНиП 3.05.625-85, СНиП 3.05.626-85, СНиП 3.05.627-85, СНиП 3.05.628-85, СНиП 3.05.629-85, СНиП 3.05.630-85, СНиП 3.05.631-85, СНиП 3.05.632-85, СНиП 3.05.633-85, СНиП 3.05.634-85, СНиП 3.05.635-85, СНиП 3.05.636-85, СНиП 3.05.637-85, СНиП 3.05.638-85, СНиП 3.05.639-85, СНиП 3.05.640-85, СНиП 3.05.641-85, СНиП 3.05.642-85, СНиП 3.05.643-85, СНиП 3.05.644-85, СНиП 3.05.645-85, СНиП 3.05.646-85, СНиП 3.05.647-85, СНиП 3.05.648-85, СНиП 3.05.649-85, СНиП 3.05.650-85, СНиП 3.05.651-85, СНиП 3.05.652-85, СНиП 3.05.653-85, СНиП 3.05.654-85, СНиП 3.05.655-85, СНиП 3.05.656-85, СНиП 3.05.657-85, СНиП 3.05.658-85, СНиП 3.05.659-85, СНиП 3.05.660-85, СНиП 3.05.661-85, СНиП 3.05.662-85, СНиП 3.05.663-85, СНиП 3.05.664-85, СНиП 3.05.665-85, СНиП 3.05.666-85, СНиП 3.05.667-85, СНиП 3.05.668-85, СНиП 3.05.669-85, СНиП 3.05.670-85, СНиП 3.05.671-85, СНиП 3.05.672-85, СНиП 3.05.673-85, СНиП 3.05.674-85, СНиП 3.05.675-85, СНиП 3.05.676-85, СНиП 3.05.677-85, СНиП 3.05.678-85, СНиП 3.05.679-85, СНиП 3.05.680-85, СНиП 3.05.681-85, СНиП 3.05.682-85, СНиП 3.05.683-85, СНиП 3.05.684-85, СНиП 3.05.685-85, СНиП 3.05.686-85, СНиП 3.05.687-85, СНиП 3.05.688-85, СНиП 3.05.689-85, СНиП 3.05.690-85, СНиП 3.05.691-85, СНиП 3.05.692-85, СНиП 3.05.693-85, СНиП 3.05.694-85, СНиП 3.05.695-85, СНиП 3.05.696-85, СНиП 3.05.697-85, СНиП 3.05.698-85, СНиП 3.05.699-85, СНиП 3.05.700-85, СНиП 3.05.701-85, СНиП 3.05.702-85, СНиП 3.05.703-85, СНиП 3.05.704-85, СНиП 3.05.705-85, СНиП 3.05.706-85, СНиП 3.05.707-85, СНиП 3.05.708-85, СНиП 3.05.709-85, СНиП 3.05.710-85, СНиП 3.05.711-85, СНиП 3.05.712-85, СНиП 3.05.713-85, СНиП 3.05.714-85, СНиП 3.05.715-85, СНиП 3.05.716-85, СНиП 3.05.717-85, СНиП 3.05.718-85, СНиП 3.05.719-85, СНиП 3.05.720-85, СНиП 3.05.721-85, СНиП 3.05.722-85, СНиП 3.05.723-85, СНиП 3.05.724-85, СНиП 3.05.725-85, СНиП 3.05.726-85, СНиП 3.05.727-85, СНиП 3.05.728-85, СНиП 3.05.729-85, СНиП 3.05.730-85, СНиП 3.05.731-85, СНиП 3.05.732-85, СНиП 3.05.733-85, СНиП 3.05.734-85, СНиП 3.05.735-85, СНиП 3.05.736-85, СНиП 3.05.737-85, СНиП 3.05.738-85, СНиП 3.05.739-85, СНиП 3.05.740-85, СНиП 3.05.741-85, СНиП 3.05.742-85, СНиП 3.05.743-85, СНиП 3.05.744-85, СНиП 3.05.745-85, СНиП 3.05.746-85, СНиП 3.05.747-85, СНиП 3.05.748-85, СНиП 3.05.749-85, СНиП 3.05.750-85, СНиП 3.05.751-85, СНиП 3.05.752-85, СНиП 3.05.753-85, СНиП 3.05.754-85, СНиП 3.05.755-85, СНиП 3.05.756-85, СНиП 3.05.757-85, СНиП 3.05.758-85, СНиП 3.05.759-85, СНиП 3.05.760-85, СНиП 3.05.761-85, СНиП 3.05.762-85, СНиП 3.05.763-85, СНиП 3.05.764-85, СНиП 3.05.765-85, СНиП 3.05.766-85, СНиП 3.05.767-85, СНиП 3.05.768-85, СНиП 3.05.769-85, СНиП 3.05.770-85, СНиП 3.05.77													

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
S – сумма корректировок по всем использованным объектам-аналогам;
M – сумма корректировок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		55 900 000	46 020 000	100 000 000
НДС			вкл.	вкл.	вкл.
Цена предложения	руб. с НДС		55 900 000	46 020 000	100 000 000
Площадь	кв. м	788,90	777,30	418,80	782,50
Цена за единицу площади	руб./кв. м		71 916	109 885	127 796
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые права на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			71 916	109 885	127 796
Передаваемые права на земельный участок		Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка	%		10,90%	10,90%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		79 755	121 862	127 796
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		79 755	121 862	127 796

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		79 755	121 862	127 796
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		79 755	121 862	127 796
Условия рынка					
Время продажи		Август 2018	август, 2018	август, 2018	август, 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		79 755	121 862	127 796
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		70 982	108 457	113 738
Местоположение объекта					
Адрес расположения		г. Москва, ул. Будитниковская, д. 2, корп. 2	г. Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, ул. Красного Маяка, 15Б	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Подольских Курсантов, 4Б	г. Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Балаклавский просп., 2к7
Зона расположения		Ю-3	Ю-3	Ю-3	Ю-3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		70 982	108 457	113 738
Метро		Пражская	Пражская	Пражская	Чертиновская
Расстояние от метро		5,5 км	1,5 км	760 м	1 км
Удаленность от метро		более 10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка	коэф.		0,93	0,81	0,86
Корректировка	%		-7,0%	-19,0%	-14,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		66 013	87 850	97 815
Расположение входа относительно линии застройки		Внутриквартальное расположение	Внутриквартальное расположение	Внутриквартальное расположение	1 линия второстепенной улицы
Проезжимость		Низкая проезжимость	Низкая проезжимость	Низкая проезжимость	Средняя проезжимость
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		66 013	87 850	87 055
Физические характеристики					
Площадь	кв. м	788,90	777,30	418,80	782,50
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	750-1000	750-1000	250-500	750-1000
Корректировка	%		0,0%	-10,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		66 013	79 065	87 055
Этажность		1 этаж, техподполье, подвал	подвал, 1 этаж, 2 этаж	2 этажи	подвал, 1 и 2 этажи
Корректировка	%		-2,45%	-6,41%	0,18%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		64 396	73 997	87 212