Общество с ограниченной ответственностью
Авиа Бизнес Консалт
121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Дата составления отчета: 02 марта 2018 г.

Утверждаю:

Ген. Директор

ООО «Авиа Бизнес Консалт»

_____ М.М. Штрикунова

М.П.

ОТЧЕТ № 01-А-(Б)/18

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего на праве собственности АО «Ремонтно-эксплуатационное управление»,
в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и
объекта незавершенного строительства – пристройки к зданию (КС100ПР),
расположенных по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А

Дата оценки: 31 декабря 2017 г.

ЗАКАЗЧИК: АО «Ремонтно-эксплуатационное управление»
Юридический адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3
Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Юридический адрес: г. Москва, ул. Пырьева, д. 5А
Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

Москва, 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1. СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 3
Общая информация, идентифицирующая объект оценки ... 3
Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки ... 4
Задание на оценку ... 5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ... 6
Сведения о заказчике ... 6
Сведения об оценщике ... 6
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ ... 8
Общие понятия оценки ... 8
Последовательность определения стоимости объекта оценки Подходы к оценке ... 14
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ... 17
применяемые стандарты оценочной деятельности ... 19
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА ... 20
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки ... 21
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ... 22
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 23
Состав объекта оценки ... 23
Юридическое описание объекта оценки ... 23
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки ... 27
Фотоотчет ... 36
местоположение объекта оценки ... 43
Основные выводы, сделанные на основании анализа местоположения и характеристик объекта оценки ... 45
7. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ... 46
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 году ... 46
8. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 55
Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы ... 55
9. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ... 92
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости ... 93
Затратный подход для оценки стоимости недвижимости ... 93
Сравнительный подход для оценки недвижимости ... 95
Доходный подход для оценки стоимости недвижимости ... 96
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков ... 96
Выбор подходов и методов оценки ... 101
Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки ... 101
Выбор варианта наиболее эффективного использования ... 107
Определение рыночной стоимости объекта оценки ... 108
Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества ... 108
г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 37а ... 134
Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода ... 142
Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительством с использованием сравнительного подхода ... 157
Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительством с использованием доходного подхода ... 262
Согласование результатов расчета рыночной стоимости строения (ОНС) в составе объекта оценки ... 264
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 266
11. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ ... 268
12. ПРИЛОЖЕНИЕ ... 270

1. СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенное по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А (Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 01-А-(Б)/18 от 02 марта 2018 года)
Местонахождение (Адрес) объекта оценки	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, стр. А Недвижимое имущество находится по адресу: Московская обл., г. Сергиев-Посад, ул. Дружбы, д. 2а
Основные характеристики объекта оценки	Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 01-А-(Б)/18 от 02 марта 2018 года
Балансовая (номинальная) стоимость на последнюю отчетную дату	92 598 980,56 руб.
Балансодержатель объекта оценки	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» Юридический адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 ОГРН 1097746358412, дата присвоения 18.06.2009 г. ИНН 7714783092, КПП 774501001
Собственник объекта оценки	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» Юридический адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 ОГРН 1097746358412, дата присвоения 18.06.2009 г. ИНН 7714783092, КПП 774501001
Обременения и ограничения использования объекта	Не имеет
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №1 от 12.01.2018г. к Договору на проведение оценочных работ № 04-А-(Б)/16 от 04.04.2016 г.
Заказчик оценки	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» Юридический адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 ОГРН 1097746358412, дата присвоения 18.06.2009 г. ИНН 7714783092, КПП 774501001
Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке	ООО «Авиа Бизнес Консалт» в лице ген. директора Штрикуновой М.М. Юридический адрес: Москва, ул. Пырьева, д. 5А Банковские реквизиты: ИНН 7720282295, р/с №40702810500010001539 в ООО «Универсальный фондовый банк» г. Москва к/с 30101810945250000488, БИК 044525488 Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 170E0B40R2660 от 13.06.2017 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2017г. по 27.06.2018г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА АО «РЭУ»)

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, тыс. руб. *(округленно)*
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Объект незавершенного строительства - пристройка к зданию (КС-100ПР), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А	Применялся	Применялся	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	**11 367**
Земельный участок, площадью 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43, расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, вл. 37А	Не применялся (обоснованный отказ)	Применялся	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	**78 520**
ИТОГО (объект оценки)							***89 887***

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки (недвижимого имущества, принадлежащего АО «РЭУ») на дату оценки без учета НДС – 18%	**89 887 000 руб. (Восемьдесят девять млн. восемьсот восемьдесят семь тыс. руб.)**

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общая информация о проведении оценки	
Наименование объекта оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенное по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А (Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 01-А-(Б)/18 от 02 марта 2018 года)
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	права собственности
Цель и назначение (задачи) оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенных по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
Предполагаемое использование	Текущее назначение
Признанный Оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта	Текущее использование
Предполагаемое использование результатов оценки	Использования результатов оценки в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
Обременения и ограничения использования объекта	Не имеет
Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение	Рыночная стоимость
Дата (проведения) оценки	31 декабря 2018г.
Дата осмотра	17 января 2018
Период проведения оценочных работ	09 февраля 2016 г. – 02 марта 2018 г.
Дата составления Отчета	02 марта 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком. Юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права, не проводилась. Аудиторская проверка достоверности бухгалтерской отчетности не проводилась. Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в Отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в настоящем задании на оценку.
Любая дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей Отчета для полного понимания выполненных работ по оценке	Решением Арбитражного суда города Москвы 23.09.2015 г. по делу №А40-55638/14 АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (ИНН/ОГРН 7714783092/1097746358412) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Кацер Е.И.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Ремонтно-эксплуатационное управление»
Сокращенное наименование	АО «РЭУ»
ОГРН	1097746358412
Дата присвоения ОГРН	18.06.2009 г.
Местонахождение	Юридический адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3 Почтовый адрес: 119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3
Руководитель	Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (-КАХ), РАБОТАЮЩЕМ (-ЩИХ) НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия, имя, отчество	***Штрикунова Марина Михайловна***
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1774, дата включения в реестр 01.02.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков не требуется.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе (дубликат) «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Выдан решением от 07.04.2006г Института профессиональной оценки № 772403843009 (рег. № 640)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 170E0B40R2685 от 14.06.2017 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2017г. по 27.06.2018г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 11-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 03 от 01.01.2011 г., заключенный между Штрикуновой М.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: *организационно-правовая форма* *полное наименование* *ОГРН, дата присвоения ОГРН* *местонахождение*	 Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21 08. 2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

Фамилия, имя, отчество	***Лебедева Ольга Михайловна***
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1635, дата включения в реестр 25.01.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков не требуется.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 541115 от 31.07.2003г. МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 170E0B40R2680 от 14.06.2017 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2017г. по 27.06.2018г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 14-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 01 от 01.01.2011 г., заключенный между Лебедевой О.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: *организационно-правовая форма* *полное наименование* *ОГРН, дата присвоения ОГРН* *местонахождение*	 Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21 08. 2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

Фамилия, имя, отчество	***Шаша Виктория Александровна***
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 2556, дата включения в реестр 23.07.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков не требуется.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718831 от 26 января 2005 г. Института профессиональной оценки.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 170E0B40R2683 от 14.06.2017 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2017г. по 27.06.2018г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 12-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 02 от 01.01.2011 г., заключенный между Шаша В.А. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: *организационно-правовая форма* *полное наименование* *ОГРН, дата присвоения ОГРН* *местонахождение*	 Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

(Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)". (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.05.2015 года).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах на действительную дату оценки на создание точной копии объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на действительную дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Оценка – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценщик – специалист, обладающий высокой квалификацией, подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

Отчет об оценке – документ установленной формы, предъявляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Предмет оценки – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью (например, право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения и т.д.).

Полное право собственности – осуществление собственником комплекса прав, включающего права пользования, владения и распоряжения, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Ценная бумага – документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и других реквизитов имущественного права, осуществление и передача которых возможны только при его предъявлении. К ценным бумагам относятся: облигация, вексель, чек, депозитный сертификат и сберегательный сертификат, банковская сберегательная книжка на предъявителя, коносамент, акция, приватизационные ценные бумаги и другие документы, которые законами о ценных бумагах или в установленном ими порядке отнесены к числу ценных бумаг.

Акция – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации (см. Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996г, ст. 2.)

Акционер – владелец акций, получающий прибыль по акциям в виде дивидендов (Международные Стандарты оценки).

Номинальный держатель – юридическое лицо или физическое лицо, зарегистрированное, как владелец ценной бумаги, фактически принадлежащей другому лицу. Обычно это банк, инвестиционная компания и другое учреждение, осуществляющее по доверенности управление инвестиционными портфелями своих клиентов (Международные Стандарты оценки).

Контрольный пакет акций – доля от общего количества акций с правом голоса, обеспечивающая ее владельцу контроль за деятельностью компании. Теоретически она должна превышать 50%, однако если остальные акции распылены среди множества мелких акционеров, то для эффективного контроля достаточно иметь 20-30% акций (Международные Стандарты оценки).

Премия за получение контроля – премия сверх рыночной стоимости пакета акций компании, которую покупатель этого пакета готов заплатить для того, чтобы получить контроль над компанией (Международные Стандарты оценки).

Скидка за неконтрольный пакет акций – величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета (Международные Стандарты оценки). величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета (Международные Стандарты оценки);

Скидка за недостаточную ликвидность акций – определяется как абсолютная величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности (т. е. способности ценной бумаги быть быстро проданной в достаточно короткое время и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей). Применяется при оценках акций закрытых компаний. Она же должна применяться применительно к акциям компаний, которые лишь по форме (а не по экономической сути и мотивации) являются открытыми.

Уставный капитал (В соответствии с Международными Стандартами оценки):

- акции, представляющие интересы собственников в данном бизнесе (обыкновенные и привилегированные);
- сумма акций, которую компания имеет право выпустить;
- активы компании или собственность, вложенные акционерами;
- обязательства компании перед акционерами после удовлетворения требований кредиторов.

Уставный капитал общества определяет минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его кредиторов. Он не может быть меньше размера, предусмотренного законом об акционерных обществах

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. Недвижимые вещи – это также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. (Ст.130 Гражданского кодекса РФ). Другие законодательные акты РФ развивают и дополняют понятие недвижимости такими объектами, как кондоминиумы, предприятия как единый имущественный комплекс.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Основные средства **–** категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов (Международные Стандарты оценки).

Объекты незавершенного строительства **–** не оформленные актами сдачи-приемки основных средств затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (см. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н).

Нематериальные активы **–** объекты интеллектуальной собственности

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на лицензию и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации и организационные расходы. В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они не отделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них (в соответствии с ПБУ 14/2000).

Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

Запасы – материальные ценности, оборотные средства в виде сырья, материалов, топлива, полуфабрикатов, готовой продукции, не используемые в данный момент в производстве, хранимые на складах или в других местах и предназначенные для последующего использования. Запасы представляют способ резервирования ресурсов для обеспечения бесперебойности производства и обращения, снижения опасности возникновения простоев. Существуют расчетные нормы запасов, которым соответствуют нормативные запасы. Запасы выше этих норм называют сверхнормативными. (Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 495 с. — (Б-ка словарей "ИНФРА-М")).

Полезность – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. Под полезностью объекта в оценке понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также величину и сроки получаемого в результате такого использования дохода и наличие иных выгод, вытекающих из владения и пользования объектом (например, престижность).

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и прочим ценообразующим характеристикам оцениваемому объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Фактор стоимости – фактор, изменение которого влияет на стоимость объекта оценки.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, которые вводятся в цену сделки с сопоставимым объектом-аналогом, чтобы учесть его различия с оцениваемым объектом.

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

Ставка дисконтирования – ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки);

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент, характеризующий отношение дохода (прибыли) от вложений капитала в реальный или финансовый актив к стоимости этого актива;

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Владение – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Пользование – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их предназначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Право пользования имуществом – это право извлекать из имущества его полезные свойств. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора.

Массовая оценка – (*mass appraisal*) Практика проведения оценивания (*appraising*) множества объектов имущества на заданную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов. (Международные стандарты оценки 2011 (МР 13, 3.3))

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ[1]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

[1]Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.

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

Этапы процесса оценки

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На этом этапе происходит идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определяется задание оценки, согласуются с Заказчиком требуемый стандарт (вид) стоимости и дата оценки, на которую будет определена стоимость.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе производится визуальный осмотр объекта оценки, беседа с административно-техническим персоналом заказчика, изучение проектной, технической, финансовой и иной необходимой информации.

На этом этапе анализируются данные, характеризующие не только сам объект оценки, но и различные природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как объекту оценки, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, на основании публикаций информационных печатных изданий, банков данных риэлтерских фирм, нотариальных контор и других источников. Проводится анализ цен предложения на рынке объектов движимого и недвижимого имущества.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного

оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Составление отчета об оценке

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком (-ами) при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Оценщик (-и) или компания, в которой он (они) работает (-ют), принимает (-ют) предоставляемую Заказчиком (собственником, арендатором, управляющим) финансовую и нефинансовую (техническую, экономическую, правовую и иную) документацию и информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит (-ят) ее проверки и не несет (-ут) ответственности за ее достоверность.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и соответствует указанным в нем целям.
- Результаты данной оценки действительны лишь на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права на оцениваемый объект, не проводилась.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, т.к. исходит из того, что сведения, предоставленные ему и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательства освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к нему, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию дату оценки.
- При воспроизведении (повторении) пользователями Отчета расчетов, представленных в настоящем Отчете, допускаются отклонения полученных при этом результатов в пределах погрешностей расчетов, возникающие в силу объективных причин, таких, например, как разница применяемых средств расчета (ПО, специальных устройств), разрядность (количество цифр после запятой) выбранная при расчетах, метрологические погрешности, последовательность округлений и пр.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество каких-либо ограничений и обременений не имеет. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.
- Предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенных по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была выполнена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».
- Международные стандарты оценки 2011 (МСО).

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте;
- проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, суждениями и выводами;
- ни в настоящем, ни в будущем мы – Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имеем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе (объекте оценки), мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством РФ, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой мы являемся;
- наше образование соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- у нас имеется опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели осмотр имущества, составляющего объект оценки (инспекцию объекта оценки);
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Оценщики:

Ген. директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный Оценщик, к.э.н. М.М. Штрикунова

Аттестованный Оценщик О.М. Лебедева

Аттестованный Оценщик В.А. Шаша

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-55638/14 от 23.09.2016г.;
2. Выписка в ЕГРЮЛ от 03.11.2015г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 011225032 от 18.06.2009г.;
4. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 77 № 013545344 от 27.10.2009г.;
5. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (земельный участок) № 77/100/234/2017-7978 от 28.11.2017;
6. Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/16-123037 от 31.10.2016;
7. Выписка из ЕГРН (объект незавершенного строительства) № 77/100/234/2017-7980 от 28.11.2017;
8. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АС № 385056 от 12.04.2016;
9. Технический отчет «Обследование объекта незавершенного строительства – пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 37А»;
10. Бухгалтерская справка «О балансовой стоимости» исх. № 2480 от 13.12.2017;
11. Информация сети Internet;
12. Др.

Копии всей документации приведены в Приложении к настоящему Отчету – 1 экз.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

В качестве источников для оценки стоимости была использована экономическая информация, законодательные документы, данные статистики, аналитические обзоры, сведения сети Интернет и др.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Вид данных	Источник получения
1	Аналитические обзоры и статьи:	Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) // http://www.economy.gov.ru/minec/main Минэкономразвития России. «Картина инфляции в ноябре 2017 года», «Картина экономики. Январь 2018 года.» (http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/) Росстат « Социально-экономическое положение России 2017», выпуск № 12 (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-12-2017.pdf) Министерство финансов РФ. Официальный сайт. // http://minfin.ru/ru/ Центральный банк Российской Федерации // www.cbr.ru Федеральная служба государственной статистики // http://www.gks.ru/ Инвестиционный паспорт региона. // http://info.minfin.ru/passportr.php Аналитические материалы Аналитического Центра Департамента экономической политики и развития г. Москвы (http://investmoscow.ru/investment/) Портал Statrielt (http://statrielt.ru) Аналитические материалы Группы Компаний «Конти» «Обзор рынка недвижимости Москвы 3 квартал 2017» (http://www.konti.ru/project_management/90/94/) Аналитические материалы интернет портала «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/) и др.
2	Дополнительные сведения об объекте оценки, объявления о купле-продаже/аренде аналогов	http://www.beboss.ru, http://zem-kom.ru/, http://www.unibo.ru/, http://www.domofond.ru/ http://www.classifieds24.ru/, http://www.rosrealt.ru/, http://www.avito.ru/, http://www.irn.ru/, https://move.ru/, http://www.apex-realty.ru/, http://www.irn.ru/, http://www.arendator.ru/, http://www.realtymag.ru, http://zdanie.info/, http://osz-agent.ru/, http://investkap.ru/, http://nedvizhimost.mitula.ru/, и др.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Заказчик свидетельствует, что оцениваемое имущество свободно от прав третьих лиц, не имеет ограничений и обременений.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенное по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А.

Ниже приведена общая информация об объекте оценки (см. **Таблица 1**).

Таблица 1 *Общие сведения об объекте оценки*

№ п/п	Наименование (в соответствии с правоустанавливающими документами)	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	Инв. номер	Кол-во, шт.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства - пристройка к зданию (КС-100ПР), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А	н/д	010101011	1	77:09:0005008:3497	13 854 080,56
2	Земельный участок, площадью 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43, расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, вл. 37А	-	00002908	1	77:09:0005008:43	78 744 900,00
	Итого:			**2**		**92 598 980,56**

Источник: документация Заказчика

ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель оценки - определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенных по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Все имущество в составе объекта оценки, принадлежит АО «РЭУ» на правах собственности.

Оцениваемые имущественные права:

- объект незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А – право собственности;
- земельный участок, площадью 1 300 кв. м (кадастровый номер: 77:09:0005008:43), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А – право собственности.

Права собственности на оцениваемое имущество подтверждены документарно, а именно Заказчик представил оценщику право подтверждающие документы на оцениваемое имущество: выписки из ЕГРН (на земельный участок и ОНС), свидетельство о государственной регистрации права на ОНС, справку о бухгалтерской стоимости и инвентарных номерах объектов.

Оцениваемое имущество находится на балансе АО «РЭУ», на дату проведения оценки остаточная балансовая стоимости объекта оценки составила 92 598 980,56 руб., в том числе: земельный участок – 78 744 900,00 руб., ОНС – 13 854 080,56 руб.

Подробно информация об имущественных правах на оцениваемое имущество АО «РЭУ» представлена в таблицах ниже (см**. Таблица 3, Таблица 4**).

Ниже приведены сведения о собственнике и балансодержателе оцениваемого имущества (см. **Таблица 2**).

Таблица 2 *Официальные сведения о собственнике и балансодержателе объекта оценки*

Полное наименование юридического лица	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление»
Сокращенное наименование	АО «РЭУ»
Адрес (местонахождение) юридического лица	119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3
Адрес фактического местонахождения (почтовый)	119021, г. Москва, Комсомольский проспект, д.18, стр.3
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7714783092
Код причины постановки на учёт (КПП)	774501001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097746358412
Дата присвоения ОГРН	18.06.2009 г.
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Отрасль по ОКВЭД	40.3 Производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)
Уставный капитал, тыс. руб.	616 988 000 руб.
Единоличный исполнительный орган	Конкурсный управляющий Кацер Е.И.
Состояние юридического лица	Находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Деятельность не ведется.

Источник: данные Заказчика

Таблица 3 *Описание имущественных прав на земельный участок*

Тип объекта	Земельный участок
Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)	Право собственности земельного участка, площадью 1 300 кв. м (кадастровый номер: 77:09:0005008:43), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: завершения строительства и последующей эксплуатации пристройки к зданию
Адрес (местонахождение)	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А
Кадастровый (или условный) номер	77:09:0005008:43
Предыдущие номера	Данные отсутствуют
Вид разрешенного использования	завершения строительства и последующей эксплуатации пристройки к зданию
Категория земель	Земли населенных пунктов
Уточненная площадь	1 300 кв. м
Кадастровая стоимость	137 670 663 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)	105 900,51 руб./кв. м
Наименование правоустанавливающего документа	Выписка ЕГРН №77/100/234/2017-7978 от 28.11.2017
Субъект права (правообладатель)	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление»
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано (отсутствуют)
Лицо, в пользу которого установлены обременения	-
Инвентарный номер	00002908
Балансовая стоимость, руб.	78 744 900,00
Улучшения	Застроен

Источник: Документы Заказчика, http://pkk5.rosreestr.ru

Таблица 4 *Описание имущественных прав на здание (ОНС)*

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 10.04.2015г., руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Литера, № на плане	Площадь общая, кв.м	Адрес (местонахождение)	Вид права	Сущ. огранич. (обрем.) права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)
	Вид (группа) ОС: Строения												
1	Объект незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А	010101011	н/д	13 854 080,56	77:09:0005008:3497	Объект незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А	–	855,5	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А	собств.	Не зарег. (отсутст.)	Св-во о гос.рег. права, серия 77 АС 385056 от 12.04.2016г., Выписка ЕГРН №77/100/234/2017-7980 от 28.11.2017г.	АО «Ремонтно эксплуатационное управление (АО «РЭУ»)
	Итого: Строения							**4631,9**					

Источник: Документы Заказчика

Решением Арбитражного суда города Москвы 23.09.2015 г. по делу №А40-55638/14 АО «РЭУ» (ИНН/ОГРН 7714783092/1097746358412) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Кацер Е.И.

То есть, на момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество в составе объекта оценки свободно от прав третьих, каких-либо ограничений и обременений не имеет.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Предполагаемое использование результатов оценки – в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенное по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А.

ОНС возведен на земельном участке, площадью 1 300 кв. м (кадастровый номер: 77:09:0005008:43), расположен по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А. Земельный участок принадлежит на праве собственности АО «РЭУ».

На момент проведения оценки строительные работы на объекте незавершенного строительства не проводились. По сведениям Заказчика (источник: Технический отчет «Обследование объекта незавершенного строительства – пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенной по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 37А» от 01.12.2017г., выполненный техническими специалистами АО «РЭУ») информации о дате начала строительно-монтажных работ нет (с сентября 2002 г. Строительно-монтажные работы не проводились). У организации (находится в процедуре банкротства) отсутствуют источники средств, необходимых для завершения строительства объекта недвижимости.

Земельный участок (кадастровый номер 77:09:0005008:43), площадью 1 300 кв. м расположен по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А.

Участок имеет почти правильную прямоугольную форму, застроен – на участке находится объект незавершенного строительства – пристройка к зданию (КС-100ПР). Площадь застройки составляет 463,6 кв. м, незастроенная территория – 836,4 кв. м.

Незастроенная часть участка представляет собой неблагоустроенную территорию, имеет ограждение по периметру, не охраняется.

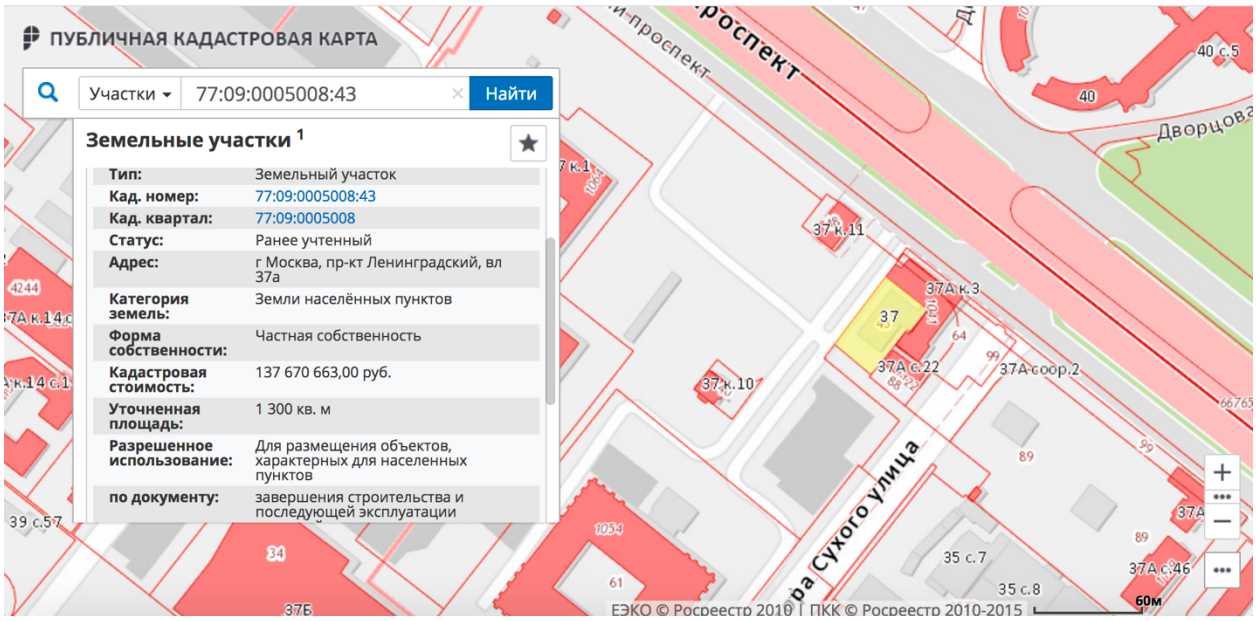
Земельный участок на праве собственности принадлежит АО «РЭУ».

Участок расположен на второй линии Ленинского проспекта, красной линии (доступ к участку) ул. Чавеса.

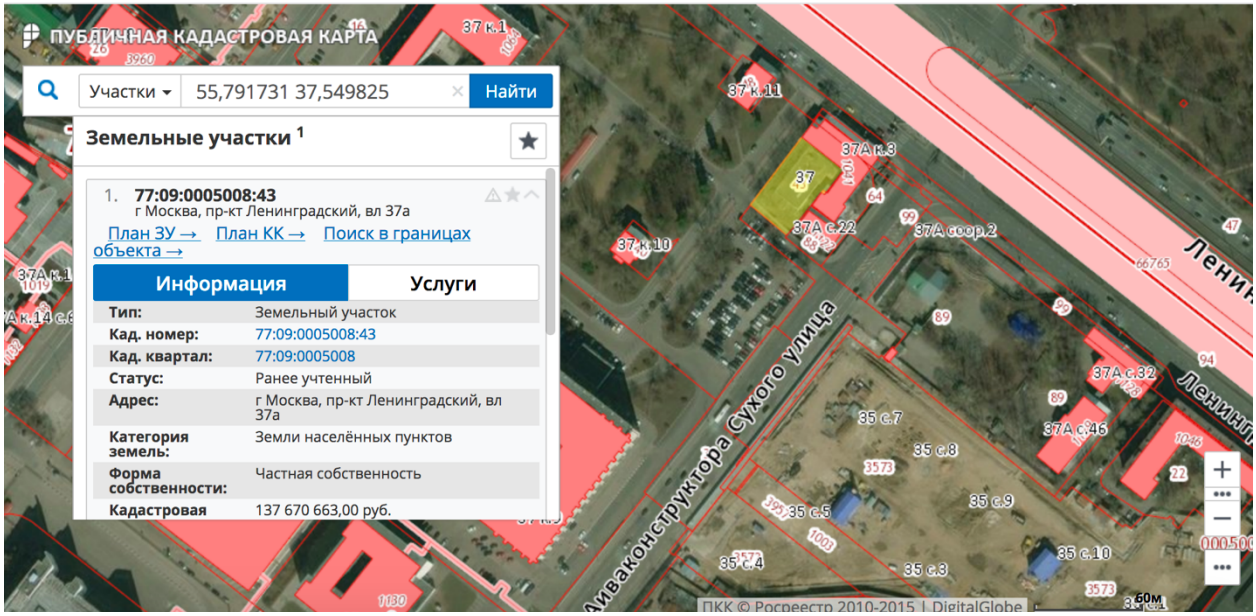
Ниже на рисунке представлен кадастровый план земельного участка и сведения о нем, содержащиеся в электронной системе Роскадастра (http://roscadastr.com/map) (см. **Рис. 1**).

Также ниже представлены количественные и качественные характеристики земельного участка (см. **Таблица 5**)

Рис. 1. *План земельного участка (кадастровый номер 77:09:0005008:43)*



План земельного участка 77:09:0005008:43



Источник: http://pkk5.rosreestr.ru

Таблица 5. *Описание (качественные и количественные характеристики) земельного участка*

Тип объекта	Земельный участок
Адрес (местонахождение)	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А
Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)	Право собственности земельного участка, площадью 1 300 кв. м (кадастровый номер: 77:09:0005008:43), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: завершения строительства и последующей эксплуатации пристройки к зданию
Инвентарный номер	00002908
Балансовая стоимость, руб.	78 744 900,00
Субъект права (правообладатель)	АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» (АО «РЭУ»)
Вид права	Собственность (зарег. Московским комитетом по регистрации прав (Регистрационный окру № 01/00) 07.09.2000г. за № 77-01/00-08/2000-73496)
Документы основания	Выписка из ЕГРН № 77/100/234/2017-7978 от 28.11.2017 Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/16-1230137 от 31.10.2016
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано (отсутствуют)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	завершения строительства и последующей эксплуатации пристройки к зданию
Кадастровый (или условный) номер	77:09:0005008:43
Предыдущие номера	–
Площадь	1 300 кв. м
Кадастровая стоимость	137 670 663 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)	105 900,51 руб./кв. м
Форма земельного участка	Почти правильная прямоугольная форма
Рельеф земельного участка	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
Подъездные пути	Имеются: дороги и дорожки с асфальтовым покрытием
Транспортная доступность	Хорошая
Улучшения земельного участка	Объект незавершенного строительства – пристройка к зданию (КС-100ПР)

Источник: Данные Заказчика, http://pkk5.rosreestr.ru

Объект незавершенного строительства, представляет собой недостроенное 1-но этажное здание с подвалом, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А.

Объект незавершенного строительства находится на балансе АО «РЭУ» и является собственностью организации. В соответствии с данными руководства организации и право подтверждающими документами (выпиской ЕГРН) ограничения и обременения имущества АО «РЭУ отсутствуют.

В документах, представленных Заказчиком, в том числе выписке ЕГРН № №77/100/234/2017-7980 от 28.11.2017г. сведения о назначении здания, после его достройки отсутствуют. Проектно-сметная документация на объект отсутствует. По сведениям Заказчика, строительство объекта осуществлялось хоз. способом силами организации, от которой данное имущество было передано в последствии АО «РЭУ».

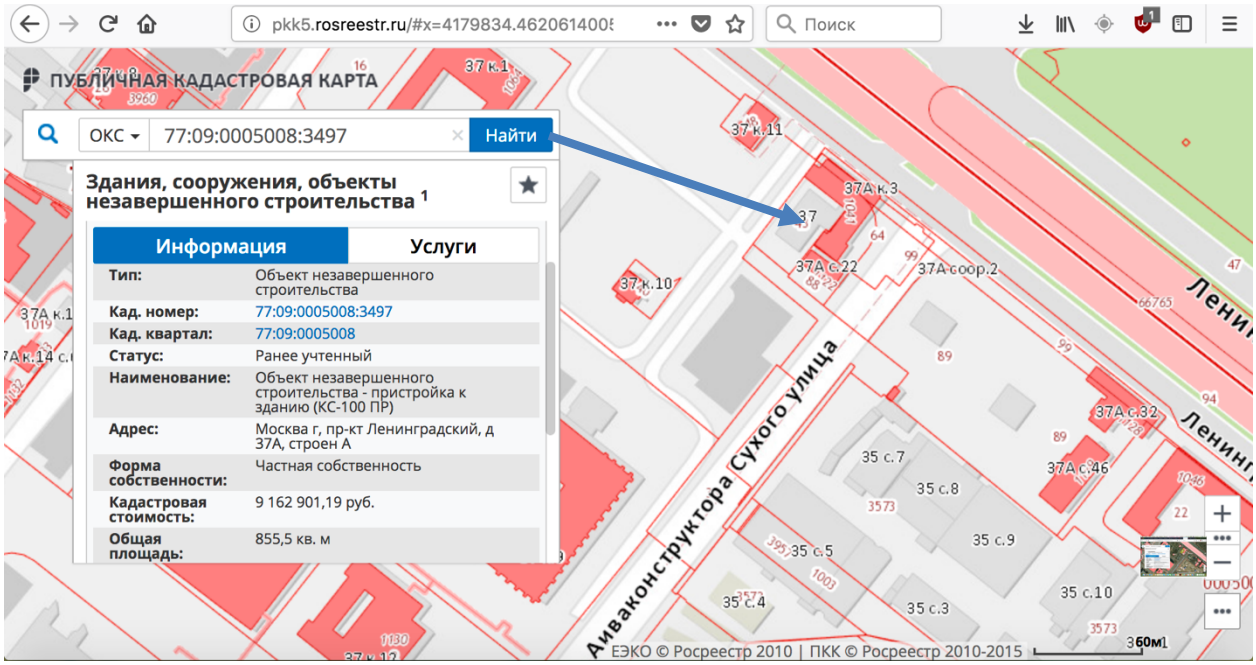
Таким образом, на момент проведения оценки не представляется возможным исходя из официальных документов определить назначение ОНС.

Однако исходя из визуального осмотра ОНС, а также на основании экспликации к поэтажным планам здания, можно сделать вывод о том, что здание очевидно должно было иметь производственно-административное значение. То есть данный ОНС относится к рынку коммерческой недвижимости в сегменте – производственные здания.

На момент проведения оценки у организации отсутствуют сведения о реальном выполнении инженерного обеспечения ОНС. Какая-либо документация о подключении или разрешениях на подключении к инженерным сетям объекта недвижимости отсутствует.

Ниже на рисунках представлен общий план объекта незавершенного строительства в границах земельного участка, а также поэтажные планы и экспликация ОНС (см. **Рис. 2, Рис. 3)**.

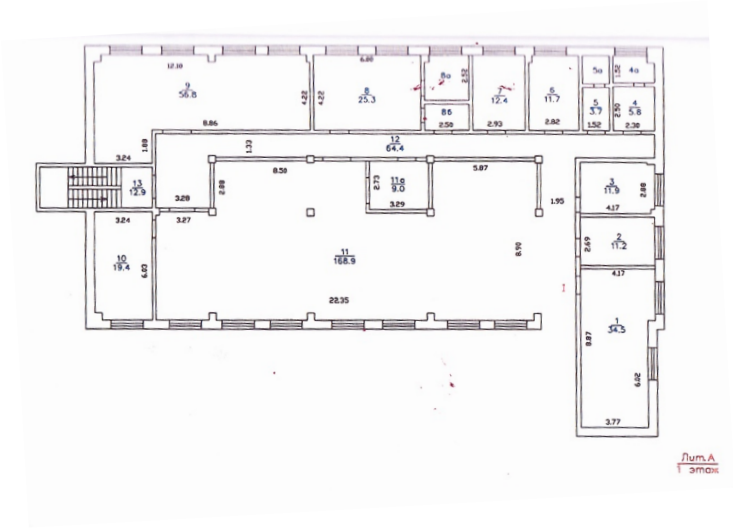
Рис. 2. *ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*



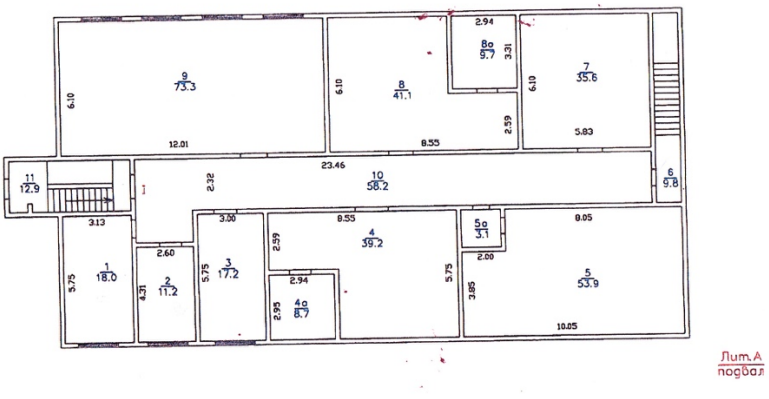
Общий план расположения ОНС в границах земельного участка

Источник: http://pkk5.rosreestr.ru

Рис. 3. *Поэтажные планы и экспликация объекта незавершенного строительства*



Наземная часть (1-й этаж)



Подземная часть (подвал)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
Лит.А	п	1	1	помещение		18,0	18,0		3,10	
			2	помещение		11,2	11,2			
			3	помещение		17,2	17,2			
			4	техническое помещение		39,2		39,2		
			4а	подсобное		8,7		8,7		
			5	помещение		53,9	53,9			
			5а	коридор		3,1		3,1		
			6	лестница		9,8		9,8		
			7	помещение		35,6	35,6			
			8	техническое помещение		41,1		41,1		
			8а	подсобное		9,7		9,7		
			9	помещение		73,3	73,3			
			10	коридор		58,2		58,2		
			11	лестница		12,9		12,9		
				Итого по подвалу:		*391,9*	*209,2*	*182,7*		
Лит.А	1	1	1	помещение		34,5	34,5		2,80	
			2	помещение		11,2	11,2			
			3	помещение		11,9	11,9			
			4	тамбур		5,8		5,8		
			4а	туалет		3,3		3,3		
			5	тамбур		3,7		3,7		
			5а	туалет		2,4		2,4		
			6	помещение		11,7	11,7			
			7	помещение		12,4	12,4			
			8	помещение		25,3	25,3			
			8а	помещение		6,2	6,2			
			8б	помещение		3,8	3,8			
			9	помещение		56,8	56,8			
			10	помещение		19,4	19,4			
			11	помещение		168,9	168,9			
			11а	техническое помещение		9,0		9,0		
			12	коридор		64,4		64,4		
			13	лестница		12,9		12,9		
				Итого по 1 этажу:		*463,6*	*362,1*	*101,5*		
				Итого по зданию:		*855,5*	*571,3*	*284,2*		

Экспликация к поэтажным планам

Источник: Документация Заказчика
(Технический отчет «Обследование объекта незавершенного строительства – пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 37А»)

Таблица 6. *Описание (качественные и количественные характеристики) ОНС*

Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	**Инв. №**	**Первонач. балансовая стоимость, руб.**	**Остаточная стоимость на дату оценки, руб.**	**Год постройки**	**Степень готовности**	**Назначение**	**Литера, № на плане**	**Площадь общая, кв.м***	**Площадь застройки, кв.м**	**Объем строит., куб.м**	**Этажность**	**Группа капитальности**	**Физ. износ***	**Характеристика объекта**
Вид (группа) ОС: Строения														
Объект незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А	010101011	н/д	13 854 080,56	Не завершено строительством	Нет данных*	Административно-производственное	–	855,5	463,6	2512,97	1/ с подвалом	КС-1	н/д	Материал стен – стеновые однослойные панели толщин 350 мм, кирпичная кладка (преимущественно). Фундам –железобетонный. Перекрыт –железобетонные плиты. Перегородки выполнены из строительного кирпича полнотелого одинарного. Лестницы и лестничные мар – железобетонные. Кровля – плоская из рулонных материалов. Пол – бетонный сантехнических помещения плитка, в административных линолеум. Оконные проемы деревянные стеклоблоки, дв – металлические и деревянн Подвал – бетонные плиты (б укрепления)
Всего: Строения								**4631,9**	**2 837,5**					

* В Свидетельстве о государственной регистрации права на объект ОНС степень готовности – 000%

Общая площадь здания составляет 855,5 м², в том числе площадь наземной части (1-го этажа) – 463,6 кв. м, площадь подвала – 391, 9 кв. м. Материал стен – стеновые однослойные панели толщиной, 350 мм, кирпичная кладка (преимущественно). Фундамент –железобетонный. Перекрытия –железобетонные плиты. Перегородки выполнены из строительного кирпича полнотелого одинарного. Лестницы и лестничные марши – железобетонные. Кровля – плоская из рулонных материалов. Пол – бетонный, в сантехнических помещениях – плитка, в административных – линолеум. Оконные проемы – деревянные стеклоблоки, двери – металлические и деревянные. Подвал – бетонные плиты (без укрепления). Здание соответствует согласно классификатору конструктивных систем к классу КС-1.

Одна стена ОНС сопряжена с расположенным рядом зданием (ОНС является пристроенным зданием), площадь сопряжения составляет 10,56 кв.м. Оцениваемое ОНС пристроено к 2-х этажному нежилому зданию с кадастровым номером 77:09:0005008:1041, общей площадью 2 200,5 кв. м, 1928 г. постройки. Согласно сведениям Росреестра данное здание является собственностью публично-правовых образований.

Официальные сведения о степени строительной готовности Объекта отсутствуют (в свидетельстве о государственной регистрации объекта степень готовности указана – 000%).

Выше в таблице представлены основные качественные и количественные характеристики объекта незавершенного строительства (см.).

По результатам анализа исходной документации и градостроительных ограничений, а также физических характеристик объекта, можно сделать вывод, что объект после завершения строительства возможно использовать под коммерческую функцию: преимущественно – административно-производственную, возможно частью складскую. Таким образом, объект можно отнести к производственному сектору рынка коммерческой недвижимости.

Оценщики лично произвели осмотр (инспекцию) объекта оценки. В результате визуального осмотра строения и земельного участка было установлено следующее:

- Здание в составе объекта оценки представляет собой объект незавершенного строительства, пристроенное (1-на сопряженная стена) к рядом расположенному зданию;
- СМР на объекте не проводились длительное время, строение изначально не было законсервировано, ввиду чего здание активно подвергается агрессивному воздействию окружающей среды, в частности проникновению атмосферных осадков, грунтовых вод и пр., что привело к: дополнительному повреждению ограждающих конструкций, отдельных, ранее установленных оконных и дверных блоков; частичной замочке наружных стен; разгерметизации межпанельных стыков, разрушению и частичному высыпанию связующего материала кирпичной кладки: коррозии металлических конструкций и обнажению участков арматуры; скоплению осадков на кровле и т.д.

- Частью несущие конструкции, выполненные из монолитного железобетона, имеют на отдельных участках недостаточный защитный слой бетона, пустоты, каверны, сколы, обнаженную арматуру, которая подверглась коррозии.
- Некачественно или не в полном объеме выполнены работы по устройству кровли, что привело к многочисленным протечкам, а также застою осадков непосредственно на кровле, таким образом, требуется существенный ремонт кровли или ее переделка.
- Необходимо заменить поврежденные, ранее установленные оконные и дверные блоки.
- Повсеместно наблюдаются следы протечек, увлажнений, высолов, биологические повреждения.
- Имеются отклонение геометрических размеров от нормативных отдельных участков перегородок и наружных стен.
- В некоторых помещениях здания наблюдается скопление и застой воды.
- Отделка в подавляющей части помещений не выполнена даже в черновом варианте, в сантехнических помещениях частично отделка присутствует, но требует полного капитального ремонта.
- В здании отсутствуют какие-либо коммуникации, не установлено необходимое для его обслуживания оборудование.
- Многие помещения строения загрязнены строительным и бытовым мусором.
- Указанные выше дефекты являются основными, в здание имеются и другие недостатки, влияющие на физическое состояние объектов оценки и снижающие их потребительские качества.
- Земельный участок вокруг дома не благоустроен, завален мусором, в том числе строительным.

Ниже в разделе представлен фотоотчет осмотра объекта незавершенного строительства, принадлежащего АО «РЭУ».

ФОТООТЧЕТ

CC

F6
I.T.
(10)

F6
I.T.
(10)

D6
G

G

G

F3

D3
IC2
(9-10)
(A3)

A

WD
F
3

Настя

Wrong
racing
SOFT

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства в составе объекта оценки, находятся на территории г. Москвы, по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А.

Ленинградский проспект — проспект в Северном административном округе Москвы, одна из важнейших транспортных магистралей столицы. Является самой широкой улицей в Москве (до 120 м), планировалось, что к 2010 году Ленинградский проспект в рамках проекта «Большая Ленинградка» расширится до восьми полос в обе стороны движения. Проспект начинается как продолжение 1-й Тверской-Ямской улицы, около Белорусского вокзала. Далее проспект идет на северо-запад и заканчивается после пересечения с улицами Алабяна и Балтийской, у высотного здания института «Гидропроект», где эта магистраль разделяется на Ленинградское шоссе и Волоколамское шоссе. После развилки с Волоколамским шоссе, в том числе за пределами МКАД, продолжением Ленинградского проспекта является Ленинградское шоссе, проходящее рядом с аэропортом «Шереметьево» — крупнейшим аэропортом в Москве. На Ленинградском проспекте стоит стадион «Динамо». Проспект в основном прямолинейный, простирается в северо-западном направлении, около станции метро «Аэропорт» у проспекта есть единственный поворот на запад (в этом месте находится Московский автомобильно-дорожный институт, а также Финансовый университет при Правительстве РФ и ГУ-ВШЭ).

Ближайшее метро к месту расположения объекта оценки – Аэропорт.

В соответствии с рейтингом районов г. Москвы местоположение объекта оценки относится к достаточно престижным и входит в 20-ку наиболее привлекательных для проживания мест в городе.

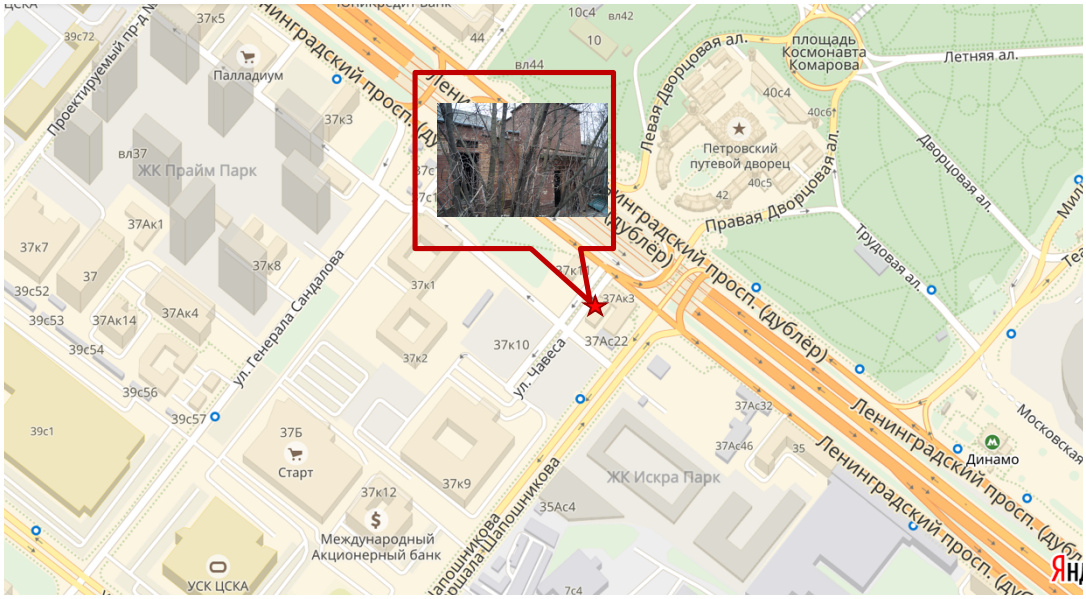
Объект оценки расположен на второй линии Ленинского проспекта, красной линии (доступ к участку) ул. Чавеса.

Ближайшее окружение объекта оценки – многоэтажная жилая и общественно-деловая застройка.

Местоположение недвижимого имущества АО «РЭУ», характеризуются отличной транспортной доступностью и высокой степенью развитости инфраструктуры, характерной для общественно-делового и жилого районов САО г. Москва.

Местонахождение недвижимого имущества АО «РЭУ» на карте г. Москва представлено на рисунке ниже (см. **Рис. 4**).

Рис. 4. *Обзорная карта местонахождения недвижимого имущества АО «РЭУ»*



Объект оценки:

Местонахождение (адрес):

★ Московская область, г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А

Источник: https://yandex.ru/maps/

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенное по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А.
2. На момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).
3. Заказчик свидетельствует, что оцениваемое имущество свободно от прав третьих лиц, не имеет ограничений и обременений.
4. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.
5. Объект незавершенного строительства, представляет собой недостроенное 1-но этажное здание с подвалом (общ. площадь – 855,5 кв. м), расположенное на земельном участке (кадастровый номер 77:09:0005008:43), площадью 1 300 кв. м, по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, 37А.
6. На дату оценки выявлены отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность имущества. Имеющие место дефекты в строительных конструкциях здания, состояние его конструктивных элементов, внешней отделки и пр. требуют детального исследования на выявление причин их возникновения, могут свидетельствовать о наличии скрытых дефектов, учесть влияние которых на прочностные, а как следствие на ценовые параметры объектов оценки не представляется возможным. В данном случае требуется проведение строительных экспертиз, с привлечением специализированных лицензированных строительных и проектных организаций, что является весьма дорогостоящими процедурами.
7. Рассчитать величину затрат на восстановление здания (устранимый физический износ) на дату оценки не представляется возможным, ввиду сложности учета всех имеющихся дефектов, а также сложности экономических расчетов, требующих осмечивания (разработка проектно-сметной документации) с привлечением специализированной проектной организации.
8. Для восстановления и достройки ОНС, а также благоустройства прилегающей территории (земельного участка) требуются значительные инвестиции, которыми собственник имущества – банкрот на дату оценки не располагает.
9. Объекты недвижимости характеризуется выгодным местоположением, хорошей транспортной доступностью и высокой степенью развитости окружающей инфраструктуры.

7. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2017 ГОДУ[2]

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2017 год.

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

	2017г.		Справочно 2016г.		в постоянных ценах, в % к предыдущему году
	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу	
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	92 081,9		85 917,8		
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	83169,0	100	77376,9	100	101,5
в том числе: сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3693,3	4,4	3603,9	4,7	101,2
добыча полезных ископаемых	8606,9	10,3	7366,3	9,5	101,4
обрабатывающие производств	11062,6	13,3	10311,3	13,3	100,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздух	2380,2	2,9	2232,5	2,9	100,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнении	411,6	0,5	382,7	0,5	100,2
строительство	5246,0	6,3	4928,7	6,4	99,8
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	11971,6	14,4	11299,6	14,6	103,1
транспортировка и хранение	5828,0	7,0	5372,2	6,9	103,7
деятельность гостиниц и предприятий общественного питании	736,3	0,9	699,4	0,9	102,2
деятельность в области информации и связи	1937,5	2,3	1790,0	2,3	103,6
деятельность финансовая и страховая	3569,5	4,3	3286,9	4,2	102,5
деятельность по операциям с недвижимым имущество	8202,5	9,9	7604,5	9,8	102,2
деятельность профессиональная, научная и техническая	4062,4	4,9	3845,0	5,0	100,9
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуг	2028,5	2,4	1906,0	2,5	102,0
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	6541,4	7,9	6280,4	8,1	101,1
образование	2137,7	2,6	2015,7	2,6	99,9
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3040,2	3,7	2827,1	3,7	99,8
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечения	763,0	0,9	697,5	0,9	105,0
предоставление прочих видов услуг	432,7	0,5	420,9	0,5	100,4
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	517,0	0,6	506,3	0,7	98,0
Чистые налоги на продукты	8912,9		8540,9		101,0

Источник: Росстат

[2] Источник: Минэкономразвития России. «Картина инфляции в ноябре 2017 года», «Картина экономики. Январь 2018 года.» (http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/); Росстат « Социально-экономическое положение России 2017», выпуск № 12 (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-12-2017.pdf)

Индекс промышленного производства[3] в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 98,5%.

Индексы промышленного производства
в % к среднемесячному значению 2014г.

Источник: Росстат

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2017г. составил 7545,9 млрд. рублей, или 98,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016г., в декабре 2017г. - 1087,9 млрд. рублей, или 101,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»
в % к среднемесячному значению 2014г.[1)]

Источник: Росстат

[3] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2 на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2017г. зданий 93,6% составляют здания жилого назначения.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2017г. (с уточнениями на 1 января 2018г.), выделены ассигнования в размере 636,4 млрд. рублей, из них из федерального бюджета - 615,6 млрд. рублей, на строительство 1384 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 242 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 441 объекта, намеченного к вводу в 2017г., введено в эксплуатацию 208 объектов, из них 189 - на полную мощность, 19 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 18,0 млрд. рублей.

На 1 января 2018г. полностью профинансировано 775 объектов. На 385 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В 2017г. построено 1131,4 тыс. новых квартир, в декабре 2017г. - 271,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 32,7 млн. кв. метров, или 41,6% от общего объема жилья, введенного в 2017 году.

В январе-ноябре 2017г., по оперативным данным, ***сальдированный финансовый результат*** (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +9414,6 млрд. рублей (33,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 10923,8 млрд. рублей, 13,2 тыс. организаций имели убыток на сумму 1509,2 млрд. рублей).

В январе-ноябре 2017г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 0,3 процентного пункта и составила 28,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5654,01) млрд. рублей, в декабре 2017г. – 220,5 млрд. рублей.

В 2017г. объем ***денежных доходов населения*** сложился в размере 55447,8 млрд. рублей и увеличился на 2,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 41569,5 млрд. рублей, что на 5,1% больше, чем в 2016 году. За этот период прирост сбережений населения составил 7520,8 млрд. рублей и снизился на 1109,2 млрд. рублей, или на 12,8% по сравнению с предыдущим годом.

Динамика основных показателей реальных доходов населения
в % к среднемесячному значению 2014г.

Источник: Росстат

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2017г. по сравнению с 2016г. снизились на 1,7%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 1,8%.

В декабре 2017г. ***денежные доходы населения*** сложились в сумме 6817,4 млрд. рублей и увеличились по сравнению с декабрем 2016г. на 1,3%, денежные расходы населения составили 6446,1 млрд. рублей и увеличились на 1,9%. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 371,3 млрд. рублей.

В структуре денежных доходов населения в IV квартале 2017г. по сравнению с соответствующим периодом 2016г. возросла доля доходов от предпринимательской деятельности и оплаты труда (включая скрытую заработную плату) при снижении доходов от собственности, удельный вес социальных выплат остался на уровне IV квартала 2016 года.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2017г., по оценке, составила 39085 рублей и по сравнению с 2016г. выросла на 7,2%, в декабре 2017г. – 50500 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 7,2%.

В январе-ноябре 2017г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 82%, работников образования - 77% (в январе-ноябре 2016г. - соответственно 82% и 79%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

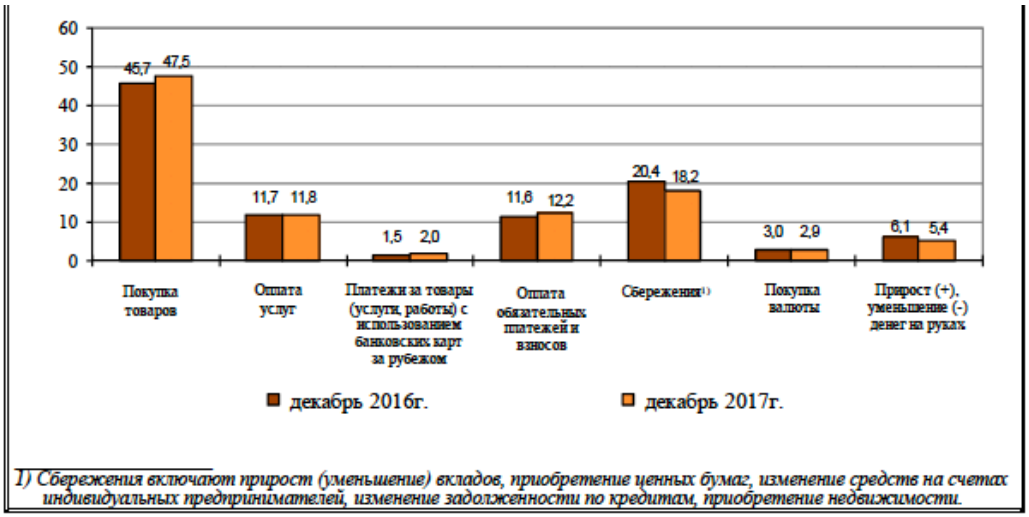
Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) на 1 января 2018г. составила

2487 млн. рублей и по сравнению с 1 декабря 2017г. снизилась на 636 млн. рублей (20,4%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2018г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 710 млн. рублей (28,6%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2016г., 547 млн. рублей (22,0%) – в 2015г. и ранее.

ИЗМЕНЕНИЯ В СТРУКТУРЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ
В % К ДЕНЕЖНЫМ ДОХОДАМ



Источник: Росстат

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю декабря 2017г., ***уровень занятости населения*** экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет) составил 65,8%.

Безработица. В декабре 2017г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн. человек в возрасте 15-72 лет классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в декабре 2017г. составил 5,1% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в декабре 2017г. у женщин составила 7,7 месяца, у мужчин - 7,3 месяца.

Оборот розничной торговли в 2017г. составил 29804,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к 2016г., в декабре 2017г. - 3081,5 млрд. рублей, или 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

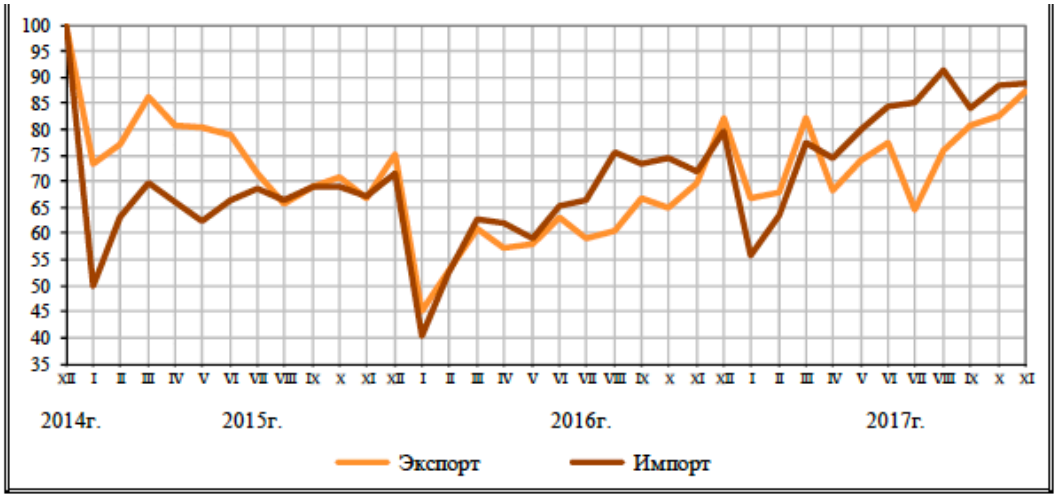
В 2017г. оборот розничной торговли на 93,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,5% (в 2016г. - 92,9% и 7,1% соответственно), в декабре 2017г. - 93,6% и 6,4% (в декабре 2016г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

В 2017г., по данным оперативной отчетности, населению было оказано ***платных услуг*** на 8831,9 млрд. рублей, в декабре 2017г. – на 802,6 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2017г. остался на уровне 2016г. (21,2%), в декабре 2017г. составил 19,2% против 19,3% в декабре 2016 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в ноябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,0 млрд. долларов США (3237,9 млрд. рублей), в том числе экспорт – 33,2 млрд. долларов (1958,2 млрд. рублей), импорт – 21,7 млрд. долларов (1279,7 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в ноябре 2017г. сложилось положительное, 11,5 млрд. долларов (в ноябре 2016г. - положительное, 9,0 млрд. долларов).

Динамика экспорта и импорта в России
в % к декабрю 2014г.



Источник: Росстат

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 января 2018г. составило 561 единицу и по сравнению с 1 января 2017г. сократилось на 62 организации, по сравнению с 1 декабря 2017г. - на 6 организаций.

Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 декабря 2017г. составил 55434,7 млрд. рублей.

Доля кредитов и прочих размещенных средств (в рублях и иностранной валюте), предоставленных организациям на срок свыше 1 года, в общем объеме выданных им кредитов и прочих размещенных средств, распределенных по срокам погашения, на 1 декабря 2017г. составила 75,7% и по сравнению с 1 ноября 2017 г. осталась без изменения.

На 1 декабря 2017г. объем *просроченной задолженности по жилищным кредитам*, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, составил 78,2 млрд. рублей (1,5% от общей задолженности по жилищным кредитам) и уменьшился по сравнению с соответствующей датой 2016г. на 0,8%; из нее по ипотечным жилищным

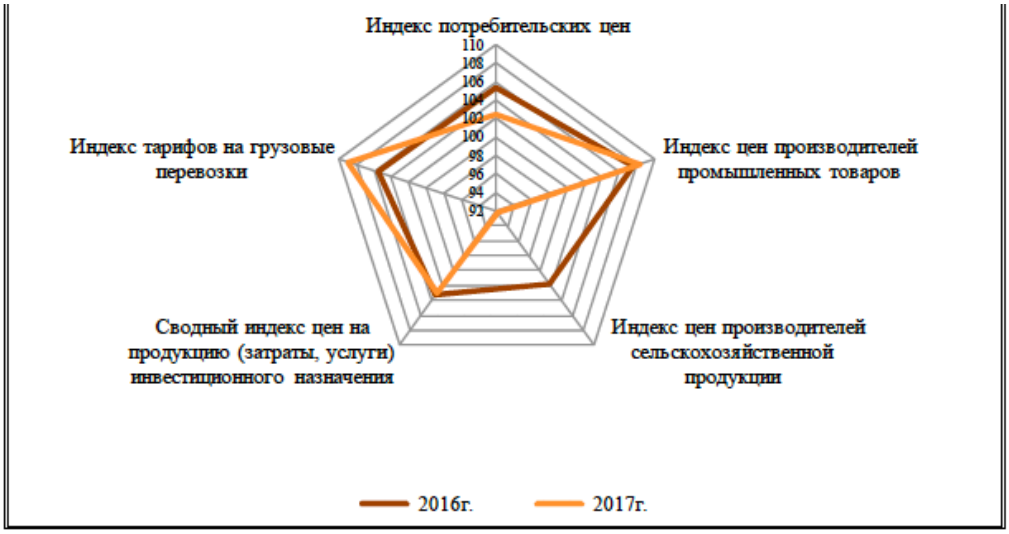
кредитам - 72,3 млрд. рублей (1,4% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и уменьшился соответственно на 1,2%.

С 18 декабря 2017г. ***ключевая ставка***, установленная Банком России, составляет 7,75% годовых (с 30 октября 2017г. действовала ставка 8,25% годовых).

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 декабря 2017г. Составил 52746,9 млрд. рублей.

В декабре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем ***индекс потребительских цен*** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,3%.

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ В ДЕКАБРЕ 2016 И 2017 ГОДОВ НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, В % К ДЕКАБРЮ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА



Источник: Росстат

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2017г. составил 100,2%, с начала года – 102,1% (в декабре 2016г. - 100,3%, с начала года - 106,0%).

В декабре 2017г. ***цены на продовольственные товары*** увеличились на 0,6% (в декабре 2016г. – на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2017г. выросли на 0,3% (в декабре 2016г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2017г. в среднем увеличились на 0,3% (в декабре 2016г. - на 0,3%).

Стоимость ***фиксированного набора потребительских товаров и услуг*** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2017г. составила 14789,4 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 3,5%).

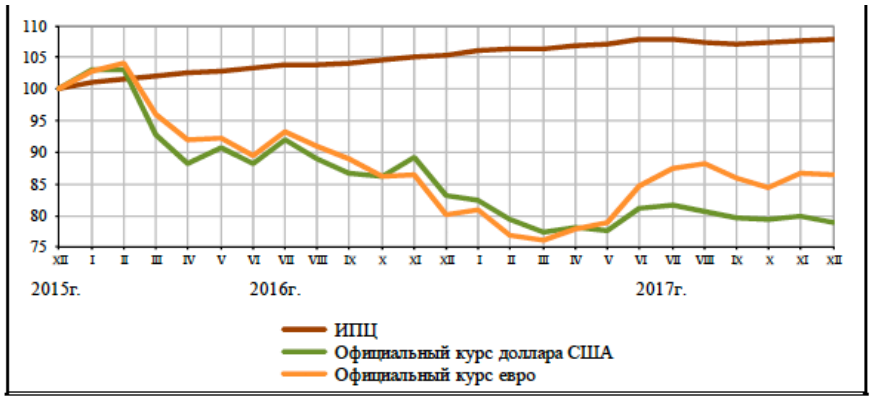
ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.	2016г. в % к 2015г.	декабрь 2016г. в % к декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9[1)]	101,5[1)]				99,8		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		99,5	110,1	100,5	98,9	108,6
Индекс промышленного производства[2)]		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4	43,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1	104,0
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1631,0	97,4	140,2	95,2	99,5	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9	104,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	528,9[3)]	125,1[4)]	55,0[3)]	124,5[5)]	103,6[6)]	86,6[4)]	105,6[5)]	102,8[6)]
в том числе:								
экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7[7)]	104,2[8)]				99,4[8)]		
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров[2)]		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы[9)]		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[9)]:								
номинальная, рублей	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0[10)]	93,5	3,9	94,5	99,7	99,5	92,7	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8[10)]	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4	105,5

1) Первая оценка.
2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
3) Данные за январь-ноябрь 2017г. и ноябрь 2017г. соответственно.
4) Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
5) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
6) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
7) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
9) Данные за периоды 2017г. - оценка.
10) В среднем за месяц.

В декабре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение ***официального курса доллара США и евро к рублю –*** 98,7% и 99,5% соответственно.

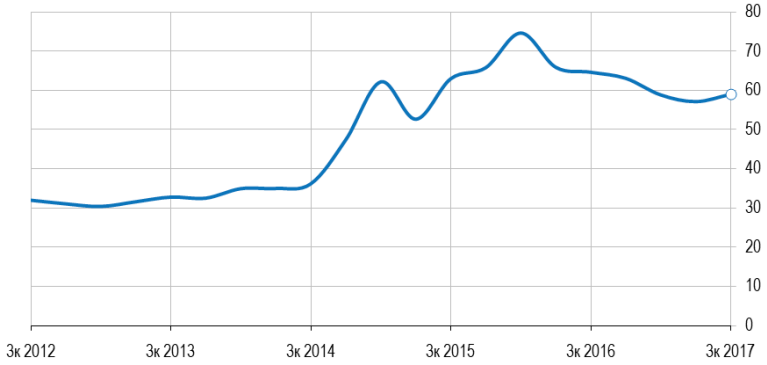
Индекс потребительских цен и изменение официальных курсов иностранных валют к рублю на конец периода, в % к декабрю 2015г.



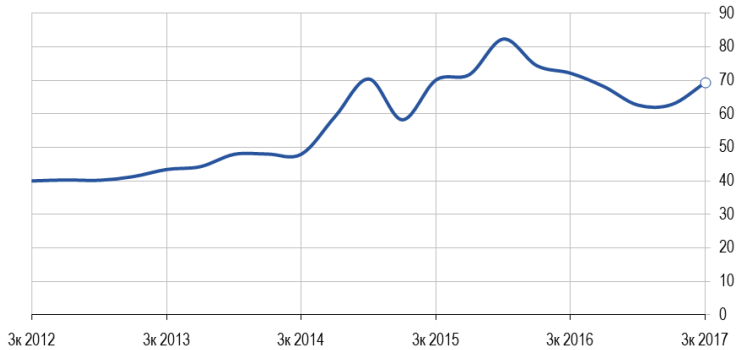
Источник: Росстат

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

Курс доллара США по данным ЦБ РФ за 3 кв. 2017 (в среднем за квартал) составил – 59 руб./$



Курс Евро по данным ЦБ РФ за 3 кв. 2017 (в среднем за квартал) составил – 63 руб./евро



8. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ[4]

РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Новое строительство и рыночное предложение:

Темпы строительства в Москве снизились относительно прошлых лет во многих сегментах. За три квартала 2017 г. введено около 1 млн. м² жилья; 128 тыс. м² офисов, 186 тыс. м² торговых площадей в профессиональных центрах, 365 тыс. м² складов (включая Область).

При этом, увеличился прирост гостиничного фонда – около 1.6 тыс. новых номеров. Также продолжает устойчивое развитие рынок апартаментов, где с начала 2017 года стабилизировался уровень предложения – первичные продажи идут в 109 комплексах.

На темпы строительства жилья оказывает влияние дефицит свободных площадок в старых границах Москвы.

Сегмент коммерческой недвижимости по-прежнему находится под серьёзным давлением избыточности предложения из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы. Это относится, в первую очередь, к рынкам офисов и торговых центров. При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция децентрализации. В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит коммерческих объектов, а в периферийных районах – напротив, видна избыточность предложения.

Лучше себя чувствует сегмент производственно-складской недвижимости, где, несмотря на большие объемы ввода, баланс спроса и предложения пока сохраняется.

Одним из перспективных направлений развития строительного рынка Москвы стали программы реорганизации обширных промышленных зон, освоения прибрежных территорий акватории Москвы-реки. Также поддержку рынку оказывает программа реновации старого жилого фонда.

Помимо прочего, важнейшим фактором, влияющим на строительный рынок Москвы, является интенсивное развитие транспортной инфраструктуры города (новые ветки метро, реконструкция магистралей, строительство транспортно-пересадочных узлов).

[4] Источник: Аналитические материалы Группы Компаний «Конти» «Обзор рынка недвижимости Москвы 3 квартал 2017» (http://www.konti.ru/project_management/90/94/)

Аналитические материалы интернет портала «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/)

Спрос:

В 2017 г. негативное влияние последствий кризиса 2014-15 годов исчерпало себя, макроэкономическая обстановка пришла в состояние равновесия.

В динамике спроса на офисы с середины 2016 г. наблюдается тенденция к росту. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные кампании наращивают ликвидные инвестиционные активы. Также росту спроса способствуют достаточно гибкие коммерческие условия и дополнительные опции, предлагаемые собственниками недвижимости, желающими удержать арендаторов.

На рынке качественной производственно-складской недвижимости дефицит помещений снизился из-за большого объема нового строительства. При этом значительно усилилась конкуренция. Но, несмотря на это, спрос по-прежнему достаточно высок. Специалисты считают, что данный рынок близок к насыщению. Важной тенденцией стал уход девелоперов от спекулятивного строительства, практически все проекты строятся под конкретного покупателя или арендатора (build-to-suit).

Цены:

В сегменте офисной недвижимости средние значения арендных ставок с середины 2016 г. стабилизировались в долларах (после падения прошлых лет) и снизились в рублях, отражая динамику курсов валют:

- в классе «А» – 27.0 тыс. руб./м²/год (-8.4% за год) или 457 $ /м²/год (+0.2% за год);
- в классе «В» – 14.0 тыс. руб./м²/год (-1.1% за год) или 236 $ /м²/год (+8.1% за год).

В сегменте производственно-складской недвижимости арендные ставки почти полностью перешли в рублёвую зону и составили:

- в классе А – 3700 руб./м²/год (-1.4% за год) или 69 $/ м² /год (+7.8% за год),
- в классе В – 3300 руб./м²/год (+1.3% за год) или 54 $/ м² /год (+11% за год).

Тенденции и прогнозы:

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка офисной недвижимости, эксперты отмечают, с одной стороны перепроизводство в предшествующие годы и, как следствие, текущее снижение строительной активности, с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Снижение предложения в последующие годы будет стимулировать постепенный рост арендных ставок.

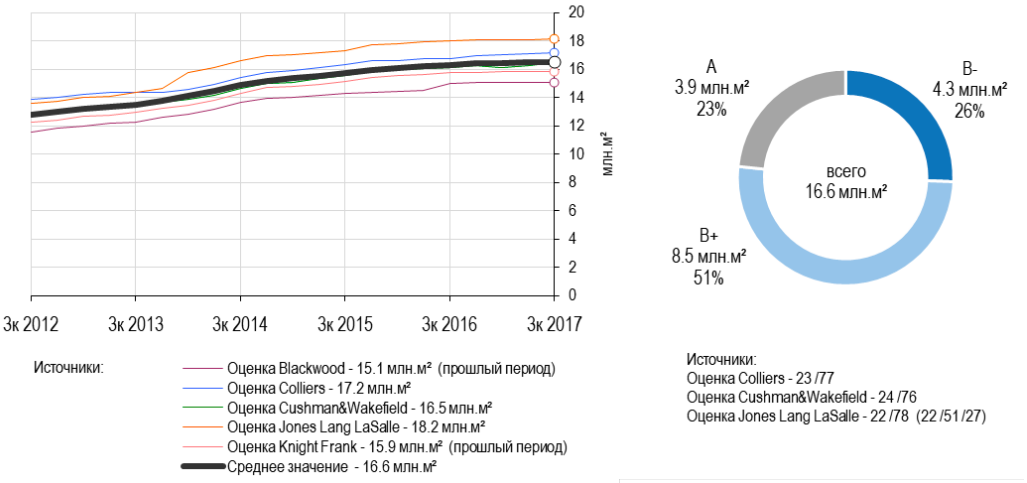
Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка складской недвижимости. Одной из ключевых тенденций рынка уже стало и будет превалировать в будущем строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

ОФИСЫ

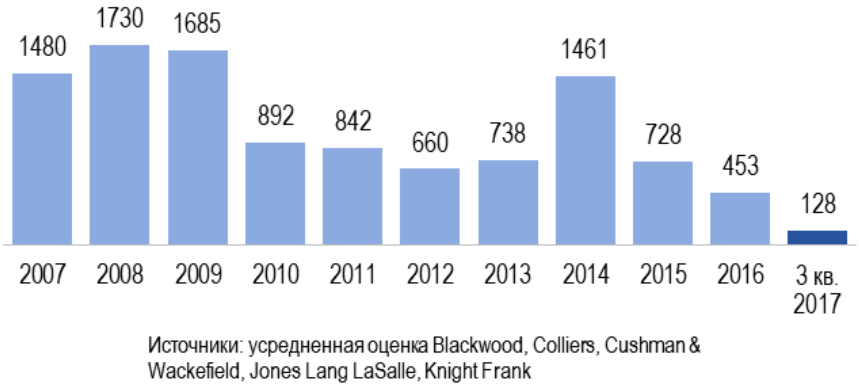
Предложение

Площадь качественных офисов за год увеличилась на 1,3% и составляет по разным оценкам 15,1 – 18,2 млн. кв. м, в среднем – 16,6 млн. кв. м

Объем предложений качественных офисов в Москве



Ввод новых качественных офисов в Москве (тыс. кв. м)



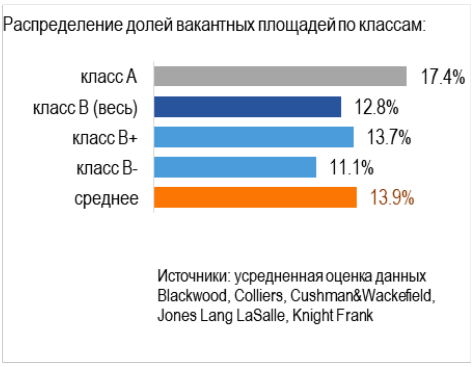
Источники: усредненная оценка Blackwood, Colliers, Cushman & Wackefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

«С учетом сохранения тенденции переноса сроков ввода, фактический объем ввода новых офисных площадей ожидается на уровне250 тыс. кв. м, что будет минимальным за последние15 лет.»

(Источник: Jones Lang LaSalle)

«Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся переносятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.».

(Источник: Knight Frank)



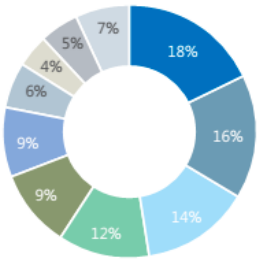
Спрос

«Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса…

В связи с дефицитом крупных офисных блоков (более 10 тыс. м²) в качественных зданиях с удобной локацией установилась практика заключения предварительных договоров аренды крупными компаниями в строящихся объектах: около 30% офисных площадей во введенных в эксплуатацию с начала года бизнес-центрах и планируемых к вводу до конца года уже не предлагается на рынке. В то же время собственники некоторых объектов продолжают переносить сроки ввода в эксплуатацию до подписания Pre-lease с якорным арендатором».

(Источник: Colliers)

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

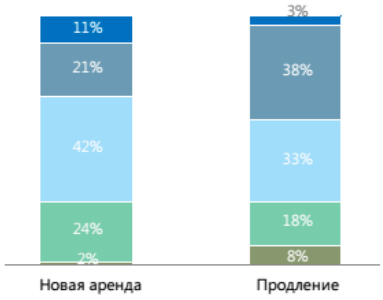


- Производство
- B2B
- Банки/Финансы/Инвестиции
- Нефть/Газ/Добыча и Энергетика
- Фармацевтика
- FMCG*
- TMT**
- Недвижимость и строительство
- н/д
- Другое***

* Товары повседневного спроса
** Технологии/Медиа/Телекоммуникации
*** Транспорт и Логистика/Некоммерческие организации

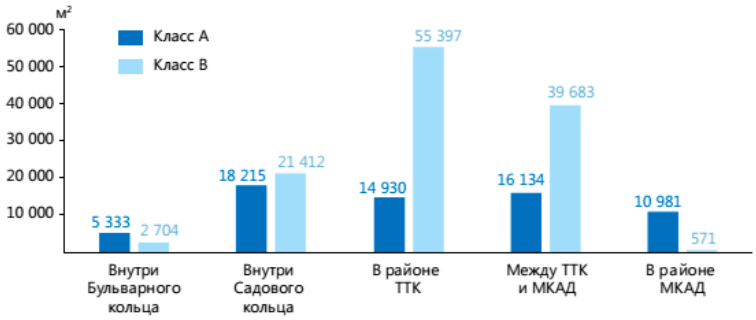
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



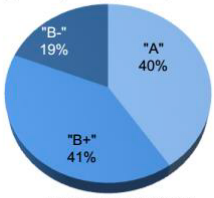
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2017

Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017

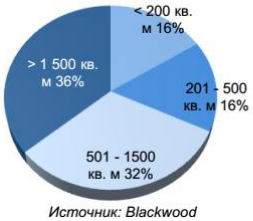


Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017

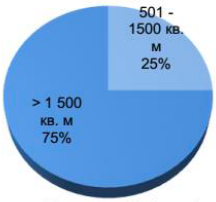
Источник: Blackwood

Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

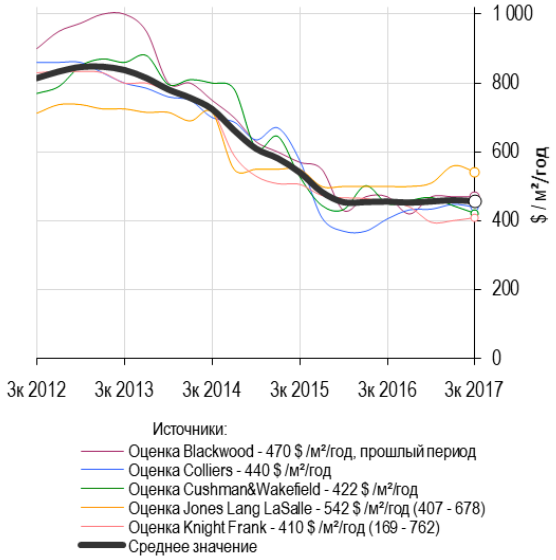
Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



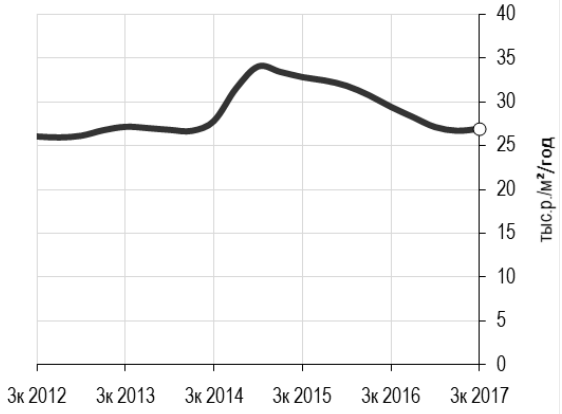
Источник: Blackwood

Арендные ставки

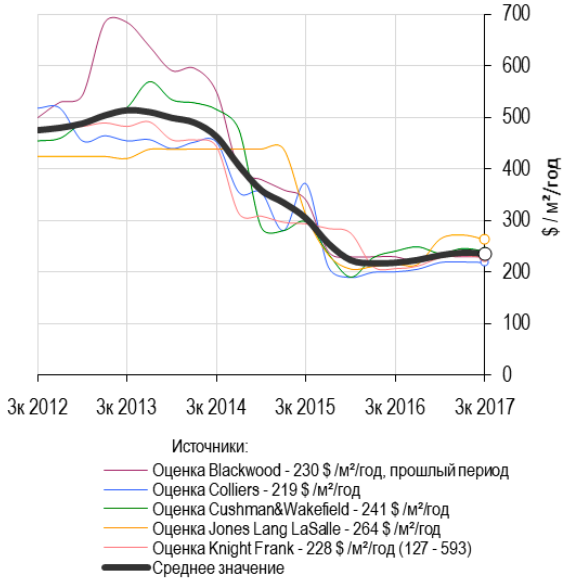
Долларовая арендная ставка для офисов класса «А»:
в среднем – 457 $ /м²/год (+0.2% за год)



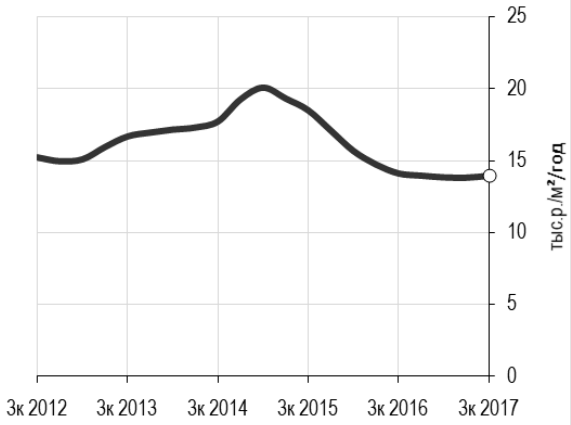
Рублёвая арендная ставка для офисов класса «А»:
в среднем – 27 т.р./м²/год (-8.4% за год)



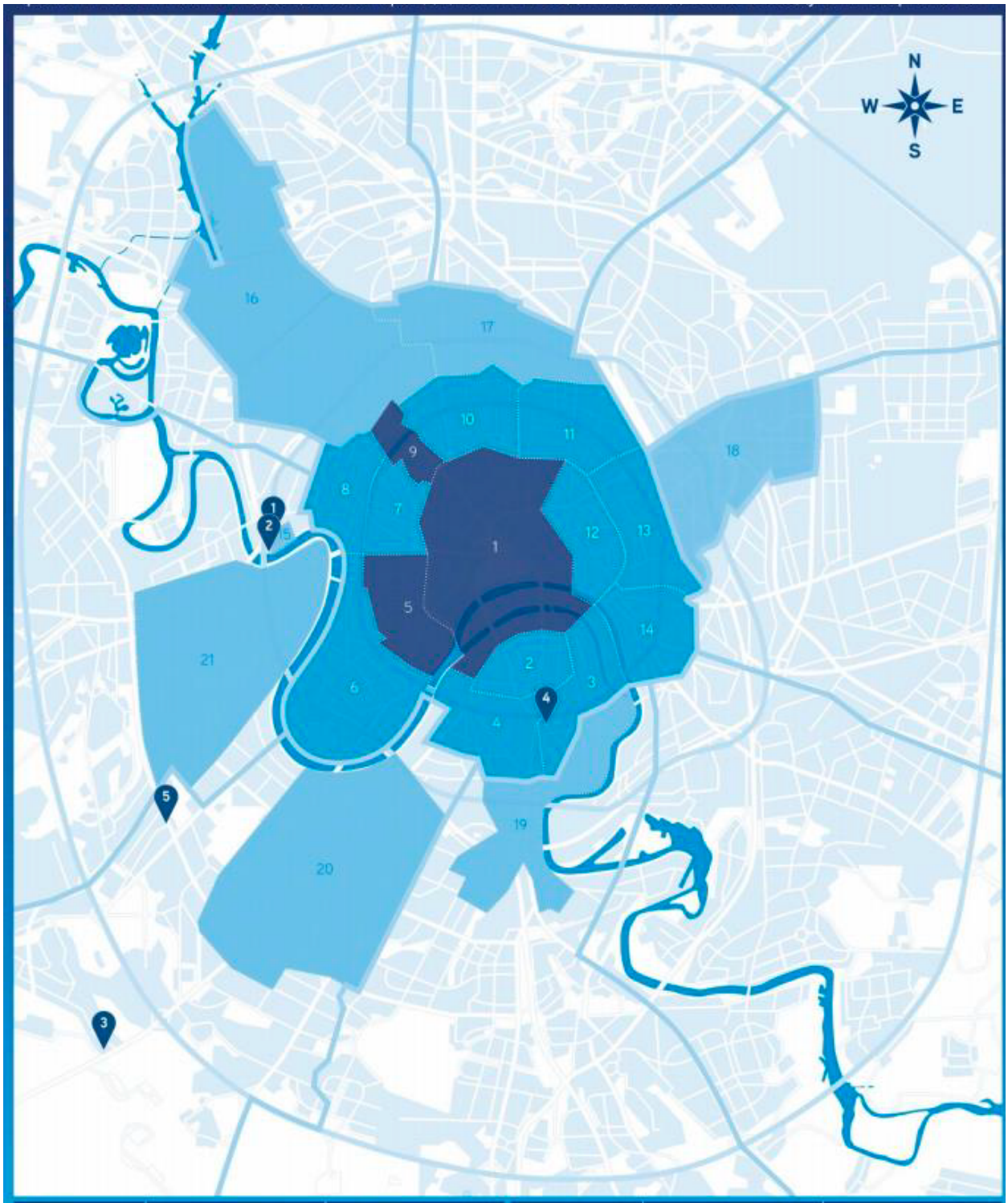
Долларовая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 236 $ /м²/год (+8.1% за год)



Рублёвая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 14 т.р./м²/год (-1.1% за год)



Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу в IV кв. 2017



СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, $/м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	17%	5%	3%	690*	450**	357**
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	14%	5%	5%	530**	390**	281**
15 Москва-Сити	13%	5%	-	555*	461**	-
16 Ленинградский	10%	17%	8%	477*	276*	124**
17 Сущевский	20%	10%	7%	280*	166**	266**
18 Электрозаводский	59%	9%	2%	270*	250**	145**
19 Тульский	23%	10%	9%	461**	213*	166**
20 Ленинский	33%	6%	20%	310*	280**	280**
21 Кутузовский	18%	33%	2%	410*	246*	222**

СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, $/м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	-	23%	3%	-	146**	160**
Северо-восток	-	27%	2%	-	251**	75**
Северо-запад	14%	14%	5%	275*	135**	160**
Запад	16%	6%	13%	321*	160**	145**
Восток	-	12%	6%	-	207**	140**
Юг	-	17%	9%	-	190**	190**
Юго-восток	70%	14%	5%	366*	150**	111**
Юго-запад	23%	19%	16%	222*	182*	95*

* предложение преимущественно в состоянии «под отделку» | ** предложение преимущественно в состоянии «с отделкой»

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предло-жения, тыс. м²	Класс А						Класс В					
			Средневзвешенная ставка аренды*				Уровень вакант-ных пло-щадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*				Уровень вакант-ных пло-щадей, %	
			$/м²/год		руб./м²/год				$/м²/год		руб./м²/год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705		38 774		19,8		455		24 105		9,1	
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	452	23 781	24 849	18,0	15,1	378	396	20 036	21 002	11,8	9,8
	СК Запад	546	694		38 145		14,9		–		23 014		8,1	
	СК Север	660	–		23 804		10,9		395		20 944		8,2	
	СК Восток	401	–		22 360		14,5		294		15 577		13,0	
	ТТК Юг	1 263	–	508	–	27 943	–	17,7	–	276	13 259	14 643	9,5	11,4
	ТТК Запад	781	–		24 933		14,8		–		14 345		34,8	
	ТТК Север	928	505		27 750		22,1		380		20 120		6,4	
	ТТК Восток	1 114	–		20 924		70,1		285		15 107		7,0	
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	523		28 748		16,0		–		–		–	
ТТК–МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	353	25 000	19 430	16,3	19,8	–	237	11 977	12 563	12,4	15,9
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491		27 007		11,2		–		14 749		29,2	
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–		–		–		–		11 035		17,0	
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367		20 178		10,3		250		13 225		14,5	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–		18 493		31,8		–		13 097		18,5	
	ТТК-МКАД Восток	992	–		13 380		63,4		–		11 412		10,7	
	Химки	266	–	–	11 382	11 631	24,9	43,5	–	–	6 552	8 196	27,3	22,4
	Запад	388	–		13 504		70,4		–		9 137		24,0	
	Новая Москва	278	–		11 155		36,9		–		6 354		9,7	
Итого		**15 876**	**416**		**22 904**		**19,1%**		**251**		**13 289**		**14,1%**	

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

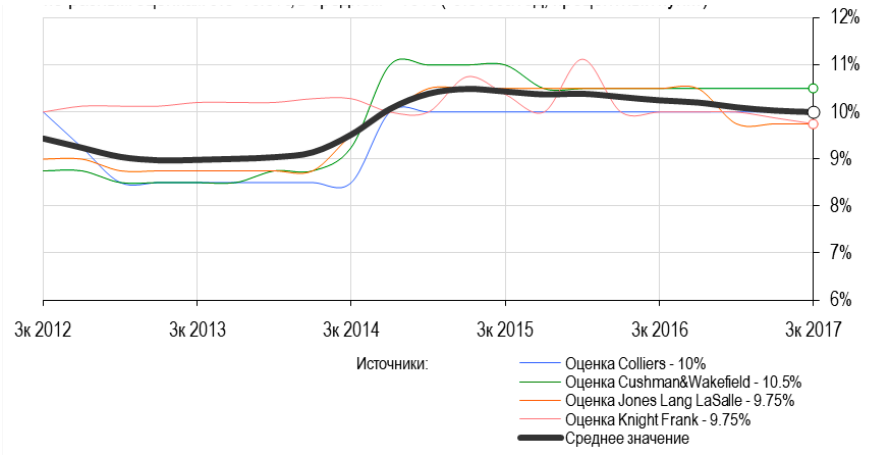
Источник: Knight Frank Research, 2017

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Ставка капитализации для офисной недвижимости г. Москвы по разным оценкам 9,8 – 10,5%, в среднем – 10% (- 0,3% за год).

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы



Тенденции и прогнозы

«В случае реализации заявленных планов годовой объем нового строительства в 2017 г. вырастет по сравнению с 2016 г. на 50%...

При переносе сроков ввода объектов ММЦД «Москва-Сити» на 2018 г. прирост нового предложения, напротив, окажется ниже прошлогоднего показателя на 40%.

Сокращение объема качественного предложения, особенно в сегменте крупных блоков, на фоне позитивной динамики спроса постепенно будет толкать вверх ставки в классах А и В+, что, впрочем, заметнее всего проявится в 2018 г.».

(Источник: Colliers)

«…до конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. Однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 тыс. м², что является новым «анти-рекордом»».

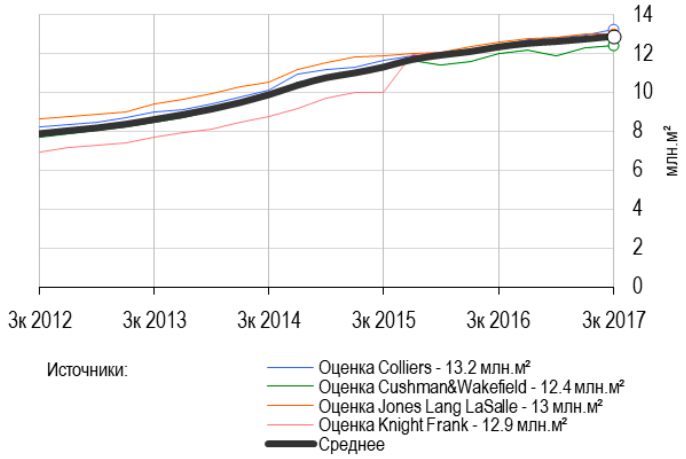
(Источник: Knight Frank)

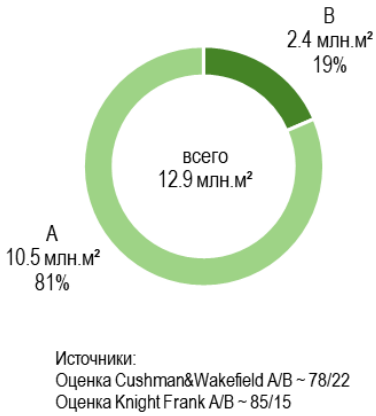
СКЛАДЫ

Предложение

Площадь качественных складов Московского региона за год увеличилась на 4,2% м составляет по разным оценкам 12,4 – 13,2 млн. кв. м, в среднем – 12,9 млн. кв. м.

Объем предложения качественных складов Московского региона





Ввод новых качественных складов в Московском регионе, тыс. кв.м

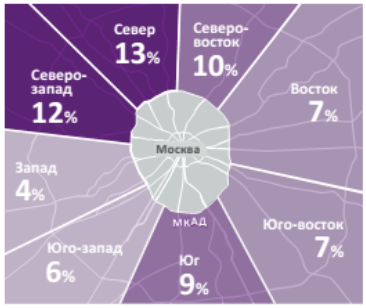
«Применение современных технологий позволяет девелоперам сокращать затраты на строительство и оптимизировать сроки реализации проекта. Если сравнивать склад класса А, построенный в 2007 г. с аналогом 2017 г., то изменения коснутся как проектирования, так и конструктивных особенностей здания. Современные технологии позволяют не проектировать на бумаге, а делать 3D моделирование, что сокращает сроки внесения изменений в проект. Новые складские комплексы строятся с использованием сэндвич панелей, которые держат тепло в холодное время года и не перегреваются в жару, что позволяет сокращать расходы на коммунальные платежи. Некоторые девелоперы стандартизировали технологию строительства склада, разработав типовой продукт, который можно реализовать за фиксированную стоимость и в максимально короткие сроки (5-6 месяцев)».

(Источник: Knight Frank)

«Крупные девелоперы предпочитают строить под заказчика, а ввод в эксплуатацию невостребованных проектов постоянно переносится на более поздний срок. По нашим прогнозам, уже в 2018 году темпы роста предложения увеличатся. Все больше девелоперов заявляют о начале реализации новых крупных проектов».

(Источник: Cushman & Wakefield)

Доля вакансии в объеме предложения, 3 кв. 2017 года



Крупнейшие объекты класса А, введенные за 9 мес. 2017 года

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Спрос

«По итогам первых трех кварталов 2017 г. в Московском регионе было арендовано и куплено около 840 000 м² складских площадей, что на 38% превышает аналогичный показатель 2016 г. На III квартал 2017 г. пришлось 348 тыс. м², при этом существенный объем спроса сформирован несколькими крупными сделками: покупкой складского комплекса площадью 68 700 м² компанией «Утконос», а также сделкой по приобретению будущего склада площадью 146 000 м² компанией Wildberries. Оба комплекса будут реализованы по схеме built-to-suit.

В результате закрытия данных сделок на покупку по итогам трех кварталов пришлось 34% от общего объема сделок, хотя еще кварталом ранее эта пропорция составляла 15% к 85% аренды»

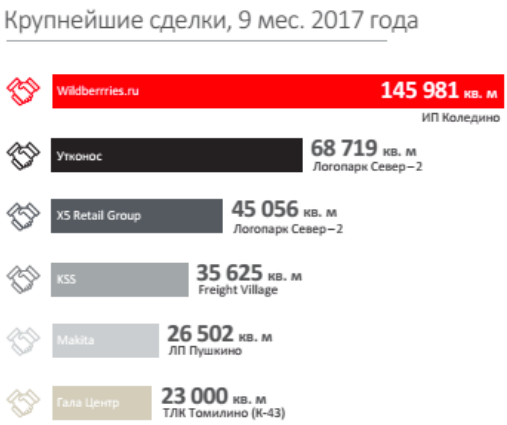
(Источник: Colliers)

«Учитывая, что темпы роста предложения ниже темпов роста спроса, к концу года доля вакантных площадей снизится и появятся предпосылки для роста ставок аренды.».

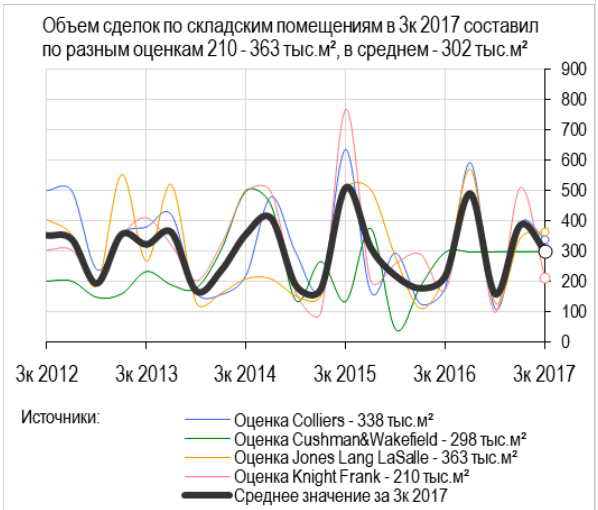
(Источник: Cushman & Wakefield)

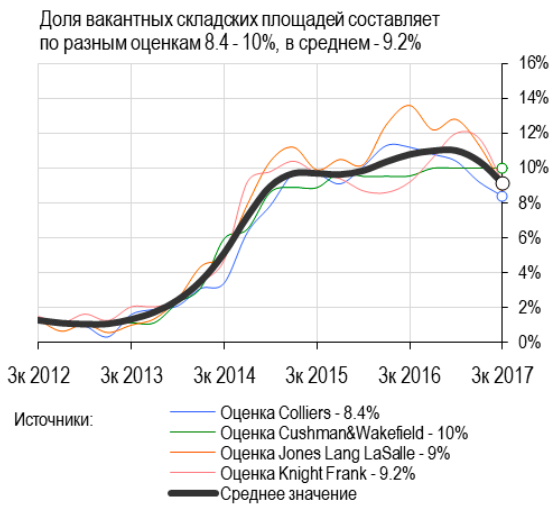
«В структуре спроса основная доля по итогам I–III кварталов 2017 г. приходится на сегмент online-торговли… Однако, если посмотреть на динамику распределения сделок за последние 10 лет, то в совокупности наибольшую долю в структуре спроса формируют сегменты розничной торговли и дистрибуции».

(Источник: Knight Frank)



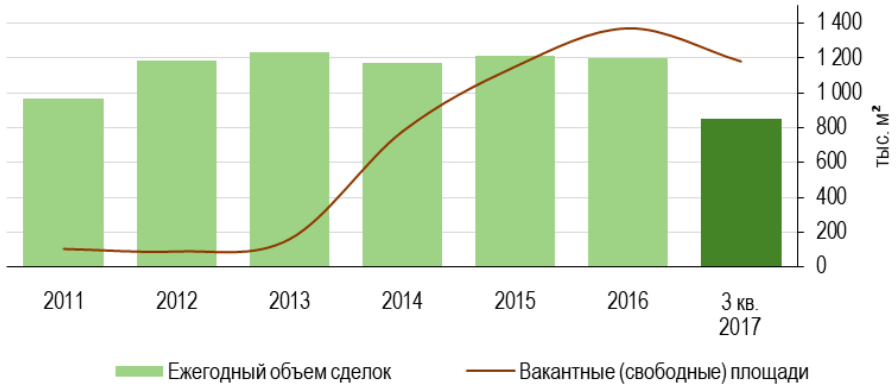
(Источник: Jones Lang LaSalle)





Увеличение доли вакантных площадей привело к сокращению дефицита складских помещений, который наблюдался несколько последних лет:

Баланс спроса и предложения качественных складов в Московского региона, тыс. кв. м



Арендные ставки

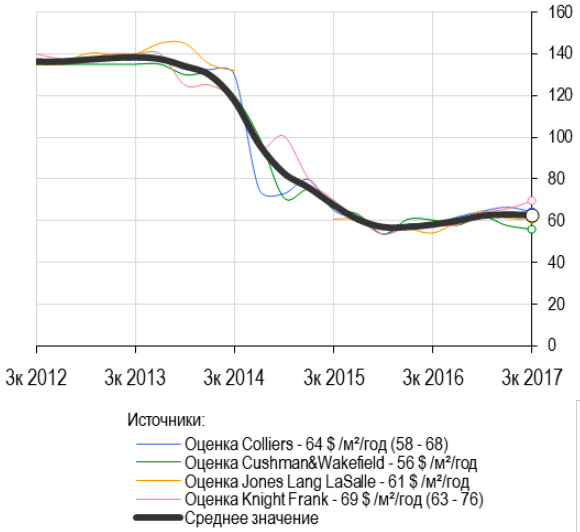
«С середины 2015 года все вакантные складские площади в Московском регионе предлагаются в аренду по рублевым ставкам, возврата к долларовым ставкам не предвидится.».

(Источник: Cushman & Wakefield)

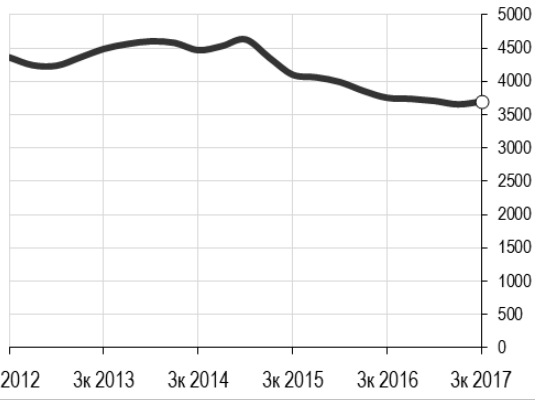
«Для привлечения арендаторов собственники объектов вынуждены заключать договора аренды на 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения по истечении 3–4 лет. помимо условий по досрочному расторжению договоров девелоперы проявляют гибкость и в отношении других коммерческих условий: это увеличение арендных каникул, рассрочка платежей по договору».

(Источник: Knight Frank)

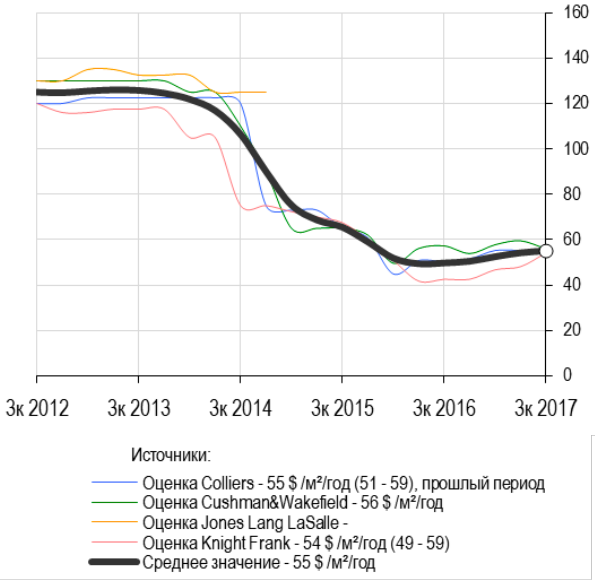
Долларовая арендная ставка для складов класса «А» составляет в среднем – 69 $ /м²/год (7.8% за год)



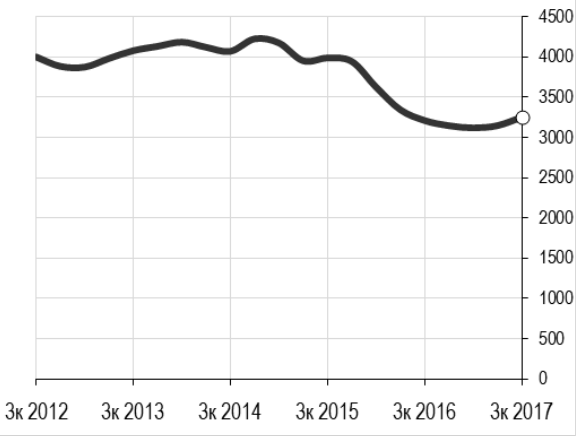
Рублёвая арендная ставка для складов класса «А» составляет в среднем – 3700 руб./м²/год (-1.4% за год)



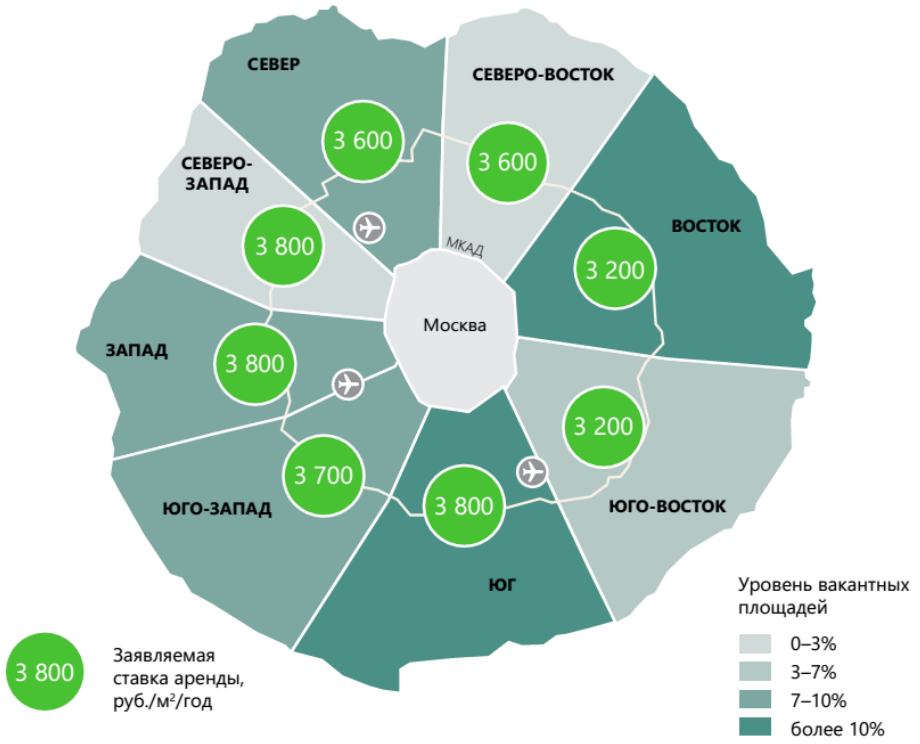
Долларовая арендная ставка для складов класса «В» составляет в среднем – 54 $ /м²/год (11% за год)



Рублёвая арендная ставка для складов класса «В» составляет в среднем – 3300 руб./м²/год (1.3% за год)



Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона



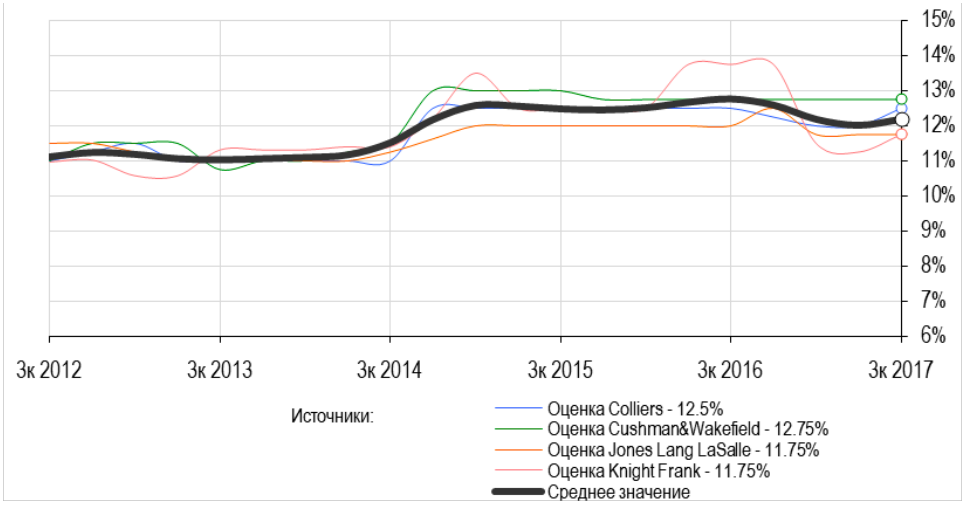
Источник: Knight Frank Research, 2017

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона по разным оценкам составили 11,8 – 12,8%, в среднем – 12,2% (- 0,6% за год, процентный пункт).

Ставка капитализации для складской недвижимости Москвы



Тенденции и прогнозы

«На фоне низкого объема ввода и сохраняющегося спроса на качественные существующие складские комплексы, мы ожидаем дальнейшего снижения доли вакантных площадей до конца текущего года –до уровня 7%. Однако даже при условии существующей динамики снижения вакансии объем доступных к аренде площадей остается высоким. Помимо уже имеющегося готового предложения девелоперы готовы предлагать реализацию объектов по схеме built-to-suit, что замедляет процесс поглощения уже готовых площадей. Давление со стороны свободных конкурирующих складских объектов снижает потенциал роста ставок как минимум до конца текущего года и в первые несколько месяцев следующего года».

(Источник: Colliers)

«Мы прогнозируем, что по итогам года предложение увеличится на 590 тыс. кв. м, что в полтора раза ниже показателей 2016 г.»

(Источник: Cushman & Wakefield)

«Важно отметить, что многие объекты заполняются арендаторами еще на этапе строительства, что характеризует рынок складской недвижимости как стабильно развивающийся и выгодный для инвестирования.

На фоне низкого объема ввода новых объектов и стабильно высокого спроса мы ожидаем, что доля вакантных площадей к концу 2017 г. снизится до 8%, на рынок начнут выходить новые крупные проекты. Ряд крупных девелоперов уже анонсировали планы по строительству складских комплексов в Московском регионе в 2018 г. как спекулятивно, так и в формате built-to-suit. Например, компания PNK Group объявила о запуске PNK Парка «Жуковский» и PNK Парка «Новая рига» площадью около 500 тыс. м² и 300 тыс. м² соответственно, компания «Ориентир» начала реализацию логистического парка Ориентир «Запад» на Новорижском шоссе площадью около 400 тыс. м², а компания «А Плюс Девелопмент» планирует в 2018 г. развивать свой земельный участок на Симферопольском шоссе. Таким образом суммарный объем ввода в эксплуатацию в 2018 г. превысит показатель 2017 г.

Общий объем сделок к концу 2017 г. составит около 1 млн м² или незначительно превысит данный показатель. В связи с тем, что в III квартале 2017 г. два online-ритейлера заключили крупные сделки, основной объем спроса по итогам 2017 г. будет сформирован сегментами розничной и online-торговли

До конца года средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные объекты класса А в Московском регионе повышаться не будет, сохранится на уровне 3 700 руб./м² /год. Это связано с тем, что на высококонкурентном рынке Московского региона сохраняется большой объем вакантных площадей. Складской терминал класса А «Борисовский», Московская обл., Симферопольское ш., 10 км от МКАД».

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение (цены продажи)

Текущие цены по состоянию на 3 кв. 2017г.

	В рублях	В USD	В EUR
Объект	55000000	906739	861919
1 кв. метр	39384	649.29	617.2

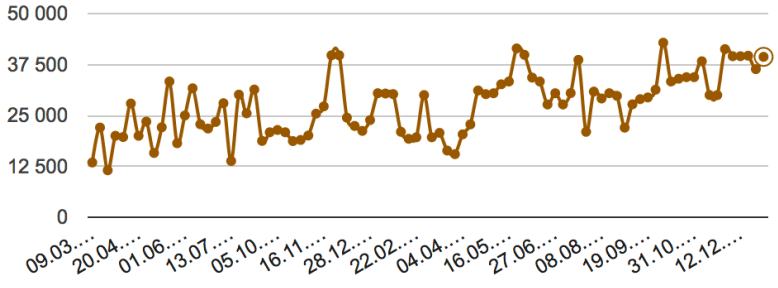
Источник: Интернет портал «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/)

В таблице выше указаны цены на объекты производственной недвижимости, в том числе в составе производственных комплексов в отношении 1 медианного объекта, полученные путем анализа объявлений баз предложения к продаже производственных объектов в г. Москве. Коммерческая недвижимость весьма разнообразна как по площади или качеству отделки, так и по бизнес-потенциалу.

Медианное значение, в отличие от обычного среднего арифметического, позволяет избежать эффекта "средней температуры по больнице". Поэтому с достаточно большой степенью уверенности можно рассматривать эти статистические данные довольно верной оценкой в отношении типичного, наиболее распространенного объекта недвижимости, в данном случае – производственного помещения.

Таким образом, цена за квадратный метр производственной недвижимости в г. Москве составляет в среднем – 39 384 руб.

Динамика цен по неделям за период – 2017г. (руб./кв.м)



Источник: Интернет портал «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/)

Производственные помещения - сравнительно дешевый тип коммерческой недвижимости; сюда входят как площади средних заводов и фабрик, так и небольшие помещения, приспособленные для мелких производств, например, шиномонтажа.

Аренда

Ставки аренды по состоянию на 3 кв. 2017г.

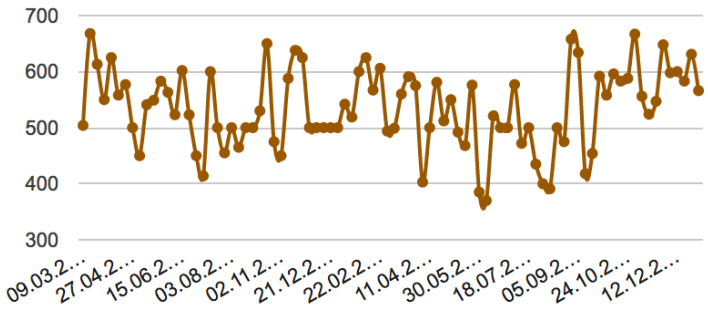
	В рублях	В USD	В EUR
Объект	85000	1401	1332
1 кв. метр	566	9.33	8.87

Источник: Интернет портал «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/)

Приведенные в таблице выше медианные значения ставок аренды производственной недвижимости актуальны для стандартных условий контракта на длительный срок. Указана плата в месяц.

Цена арендной ставки за 1 кв. метр площади производственной недвижимости в г. Москве в среднем на конец 3 кв. 2017г. составила 566 руб.

Динамика цен арендных ставок по неделям за период – 2017г. (руб./кв.м)



Источник: Интернет портал «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/)

Рентабельность

Анализ инвестиций в покупку производственного помещения в Москве

Дата	Цена покупки 1 м²	Прибыль от 1 м²	Рентабельность
12.12.2016	39541 руб.	600 руб.	18.21%
19.12.2016	39668 руб.	583 руб.	17.64%
26.12.2016	36364 руб.	631 руб.	20.82%
02.01.2017	39384 руб.	566 руб.	17.25%
В среднем	38739 руб.	595 руб.	18.48%

Источник: Интернет портал «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/)

НЕДВИЖИМОСТЬ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Предложение (цены продажи)

Текущие цены по состоянию на 3 кв. 2017г.

	В рублях	В USD	В EUR
Объект	29713050	489854	465641
1 кв. метр	122512	2019.75	1919.91

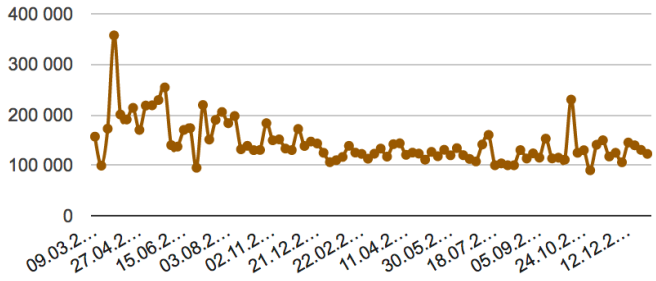
Источник: Интернет портал «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/)

В таблице выше указаны цены на объекты коммерческой недвижимости свободного назначения в отношении 1 медианного объекта, полученные путем анализа объявлений баз предложения к продаже объектов свободного назначения в г. Москве. Коммерческая недвижимость весьма разнообразна как по площади или качеству отделки, так и по бизнес-потенциалу.

Медианное значение, в отличие от обычного среднего арифметического, позволяет избежать эффекта "средней температуры по больнице". Поэтому с достаточно большой степенью уверенности можно рассматривать эти статистические данные довольно верной оценкой в отношении типичного, наиболее распространенного объекта недвижимости, в данном случае – помещений свободного назначения.

Таким образом, цена за квадратный метр производственной недвижимости в г. Москве составляет в среднем – 122 512 руб.

Динамика цен по неделям за период – 2017г. (руб./кв.м)



Источник: Интернет портал «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/)

Помещения свободного назначения, несмотря на название, обычно больше подходят для одного-двух конкретных типов предпринимательской деятельности. Состояние и коммерческий потенциал разных объектов сильно отличаются; поэтому «средняя цена» здесь является большей условностью, чем в отношении многих других типов недвижимости.

Аренда

Ставки аренды по состоянию на 3 кв. 2017г.

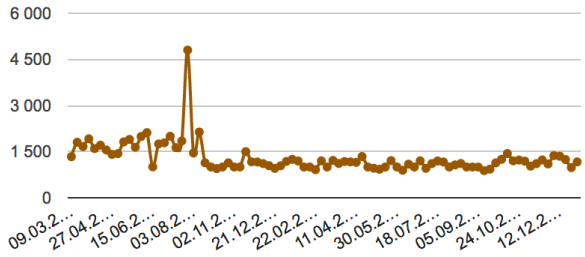
	В рублях	В USD	В EUR
Объект	140000	2308	2194
1 кв. метр	1167	19.24	18.29

Источник: Интернет портал «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/)

Приведенные в таблице выше медианные значения ставок аренды недвижимости свободного назначения актуальны для стандартных условий контракта на длительный срок. Указана плата в месяц.

Цена арендной ставки за 1 кв. метр площади недвижимости свободного назначения в г. Москве в среднем на конец 3 кв. 2017г. составила 1167 руб.

Динамика цен арендных ставок по неделям за период – 2017г. (руб./кв.м)



*Источник: Интернет портал «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (*http://realty.kurs-kotirovka.ru/)

Выводы по рынку недвижимости

1. Ввод новых офисных площадей за 1-3 кв. 2017 – 128 тыс. м², что является рекордно низким показателем за последнее десятилетие. В 2015–2016 годы установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы, вызвавшее избыточность предложения. По-прежнему высока доля переносов сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.
2. При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция децентрализации. В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит качественных новых офисов, а в периферийных районах – напротив, видна избыточность предложения.
3. В динамике спроса с середины 2016 г. наблюдается тенденция к росту. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные кампании

наращивают ликвидные инвестиционные активы. Также росту спроса способствуют достаточно гибкие коммерческие условия и дополнительные опции, предлагаемые собственниками недвижимости, желающими удержать арендаторов.

4. Средние значения арендных ставок с середины 2016 г. стабилизировались в долларах (после падения прошлых лет) и снизились в рублях, отражая динамику курсов валют:

   ▪ в классе «А» – 27.0 тыс. руб./м²/год (-8.4% за год) или 457 $ /м²/год (+0.2% за год);

   ▪ в классе «В» – 14.0 тыс. руб./м²/год (-1.1% за год) или 236 $ /м²/год (+8.1% за год).

5. Незначительное снижение ставок капитализации (до текущего значения – 10.0%) свидетельствует о постепенном снижении уровня инвестиционных рисков.

6. Говоря о тенденциях и прогнозах рынка офисной недвижимости, эксперты отмечают, с одной стороны перепроизводство в предшествующие годы и, как следствие, текущее снижение строительной активности, с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Снижение предложения в последующие годы будет стимулировать постепенный рост арендных ставок.

7. В объемах нового строительства качественных складских площадей наметилась тенденция снижения. За 3 квартала 2017 г. введено 365 тыс. м², что является ниже объемов ввода предшествующих лет. Основная часть нового строительства сконцентрировалась в северном и южном направлениях, в зоне 15-45 км от МКАД.

8. Из-за большого объема нового строительства последних пяти лет существенно снизился дефицит складских помещений. Это привело к росту доли вакантных (свободных) площадей, достигшей 9.2%. Однако, с средины 2017 г. наметилась тенденция к снижению данного показателя из-за стабильно высокого спроса.

9. На рынке складов заметно усиление конкуренции. Тем не менее, рынок еще не достиг насыщения и баланс спроса и предложения не нарушен. Значительно упала доля спекулятивного строительства и увеличилась доля строительства под конкретного покупателя/арендатора (build-to-suit).

10. На текущий момент все новые помещения предлагаются в аренду по рублёвым ставкам:

    ▪ в классе А – 3700 руб./м²/год (-1.4% за год) или 69 $/ м² /год (+7.8% за год),

    ▪ в классе В – 3300 руб./м²/год (+1.3% за год) или 54 $/ м² /год (+11% за год).

11. Начавшееся снижение ставок капитализации (12.2%, минус 0.6% процентных пункта за год) относительно прошлых лет свидетельствует о стабилизации инвестиционных рисков.

12. Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка складской недвижимости. Одной из ключевых тенденций рынка уже стало и будет превалировать в будущем строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).
13. Производственные помещения - сравнительно дешевый тип коммерческой недвижимости; сюда входят как площади средних заводов и фабрик, так и небольшие помещения, приспособленные для мелких производств, например, шиномонтажа.
14. Цена за квадратный метр производственной недвижимости в г. Москве составляет в среднем – 39 384 руб.
15. Цена арендной ставки за 1 кв. метр площади производственной недвижимости в г. Москве в среднем на конец 3 кв. 2017г. составила 566 руб.
16. Средняя рентабельность инвестиций в покупку производственной недвижимости – 18,48%.
17. Цена за квадратный метр производственной недвижимости в г. Москве составляет в среднем – 122 512 руб.
18. Цена арендной ставки за 1 кв. метр площади недвижимости свободного назначения в г. Москве в среднем на конец 3 кв. 2017г. составила 1167 руб.

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ[5]

Общая ситуация на рынке, основные факторы, влияющие на рыночную стоимость

Кризис подтолкнул земельный рынок Москвы и Московского региона в целом к активному развитию. Резкий рост стоимости кредитных ресурсов и снижение их доступности, увеличение затрат по содержанию и налогообложению земельных участков, сворачивание инвестиционных программ заставило владельцев земли выставить их на продажу. При этом волатильность цен предложения и сроки экспозиции на земельном рынке являются достаточно высокими, также рынок характеризуется как крайне нестабильный и непрозрачный, что в значительной степени объясняет отсутствие в открытых источниках информации аналитических обзоров в этом сегменте рынка недвижимости и отсутствие ценовых индикаторов земельного рынка. В основном аналитики приводят данные по рынку земель Подмосковья под жилую (коттеджную) застройку.

Правовые, инфраструктурные, политические, экономические риски текущей ситуации в РФ не благоприятствуют развитию рынка земель. Обстановку на земельном рынке промышленного назначения (под строительство производственных комплексов, торговых центров, объектов логистики и др.) можно выразить тремя словами – стагнация с понижением цен.

В свободном доступе отсутствует аналитика по рынку свободных земельных участков г. Москвы. Прежде всего это обусловлено тем, что свободных земельных участков в границах г. Москвы в целом очень немного. Недвижимость долгие годы рассматривалась как выгодное инвестиционное вложение, поэтому в г. Москве она раскупалась особенно активно. Также в г. Москве длительное время земельные участки невозможно было оформить в собственность, что также объясняет небольшой уровень предложения на сегодняшний день. Долгое время рынок земли г. Москвы был самым закрытым и представлен предложениями к продаже прав долгосрочной аренды, в подавляющем большинстве реализуемых посредством аукционов, проводимых властями города.

Развитие рынка коммерческой недвижимости и возможности альтернативного права – возможности выкупа земельных участков (оформления собственности) собственниками расположенных на таких участках строений, привело к формированию узкого сегмента собственников земельных участков, в основном юридических лиц.

Особенностью рынка земельных участков г. Москвы является то, что даже когда они позиционируются как свободные, в действительности эти участки заняты строениями, предполагаемыми под снос.

В настоящее время спад инвестиционной активности, общее снижение жизненного уровня населения, а также высокая налоговая нагрузка, ввиду расчета налогооблагаемой базы от кадастровой стоимости, подтолкнула многих владельцев земельных участков к их продаже, что и обуславливает достаточное количество таких предложений на рынке. Вместе с тем для проведения полноценного статистического исследования число

[5] Источник: Аналитические материалы компании «Skladman USG»: «Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона» (https://zdanie.info/2393/2467/news/10176))

предложений является весьма скудным, цены предложений слишком волатильными и не имеющими четких закономерностей. То есть невозможно на основании такой информации выстроить устойчивых трендов и выявить четких закономерностей.

Вместе с тем имеется аналитическая информация по рынку земельных участков Московского региона в целом, которая может быть экстраполирована на земли Новой Москвы и прилегающие к МКАД, а также на другие районы города с учетом соответствующих корректировок.

Ниже приводится обзор рынка промышленных земель, к которому относится в соответствии с видом разрешенного использования земельный участок в составе объекта оценки, для Московского региона.

Эксперты компании Skladman USG оценили ситуацию во всех сегментах рынка промышленных земельных участков Московского региона, а также обозначили ключевые тенденции и прогнозы на земельном рынке столицы.

Для данного обзора было проведено детализированное исследование земельных участков, предназначенных для продажи. В целях повышения актуальности анализа каждое предложение было проверено в отдельности на предмет соответствия разрешенному виду использования, а также уточнения площади. В качестве основного инструмента проверки использовался онлайн-ресурс Росреестра (Публичная кадастровая карта).

Стоит отметить, что в процессе отбора было отфильтровано достаточно большое количество предложений о продаже земельных участков, заявленных как промышленные территории, а по факту относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Подобный подход позволяет сформировать значительно более репрезентативную выборку для дальнейшего анализа без искажений из-за более дешевых по стоимости предложений сельскохозяйственных земель.

Помимо этого, для общего понимания объема промышленных земель в регионе была отдельно сформирована база всех земельных участков промышленного зонирования. Далее все участки были разделены на застроенные (склады «А», «В», «С» класса, производства и т. д.) и незастроенные.

Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) в Московском регионе (от МКАД до границ МО)

	Всего по данным Росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Кол-во (шт.)	3 297	2 301	204
Площадь (га)	20 774	20 789	2 736

Источник: Аналитические материалы компании «Skladman USG» (https://zdanie.info/2393/2467/news/10176); Росреестр (http://pkk5.rosreestr.ru)

Основные моменты исследования:

- география исследования: от МКАД до границ Московской области (включая Новую Москву);
- рассматриваемые категории: земли промышленного назначения, земли населенных пунктов (под промышленно-складское назначение);

площадь участков, которая учитывалась в обзоре:

- участки площадью 1-5 га в пределах 30-50 км от МКАД (до трассы А-107 «Бетонка»);

участки площадью более 5 га в зоне от МКАД до границ Московской области.

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

Этап 2 пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

Этап 3 – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

Этап 4 – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

До 2008 года благоприятная экономическая обстановка в стране, а также стабильный ежегодный рост показателей рынка создавали удобные условия для развития крупномасштабных проектов освоения территорий. Подобные проекты КОТ на тот момент регулярно заявлялись вблизи крупнейших мегаполисов, где есть максимальная концентрация платежеспособного спроса. Основными локациями подобного рода проектов являлись Московский регион и Ленинградская область. К другим территориям можно отнести города-миллионники Екатеринбург, Казань. В основном проекты были направлены на жилищное строительство, как наиболее ликвидный сектор рынка.

В настоящее время акценты немного сместились – крупные проекты в области жилой недвижимости реализуются, однако они в большинстве своем представляют застройку массовым сегментом (эконом и комфорт) с минимально возможной инфраструктурой.

С жилой функцией все достаточно понятно: в последнее время (2016 год) спрос значительно сместился либо в Москву, либо в ближайшее Подмосковье, и всем более удаленным подмосковным стройкам стало гораздо тяжелее продаваться.

Подобное стало возможным благодаря появлению нового объема предложения на территории «старой» Москвы и более сниженной стоимостью по сравнению со среднерыночными показателями, характерными для города. Жилые комплексы за 15-20 км уже не так интересны – они могут рассчитывать прежде всего на местный локальный спрос.

В 2007-2008 годах существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. На тот момент наблюдался дисбаланс, когда предлагаемых к продаже промышленных земель было на порядок меньше, чем земель, которые предлагались под жилищное строительство.

Данный дефицит предложения был связан также еще и с тем, что ранее все земли промышленности находились под существующими объектами. Поэтому на тот момент все предложения – это фактически те же промышленные объекты.

Основными драйверами рынка земли сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

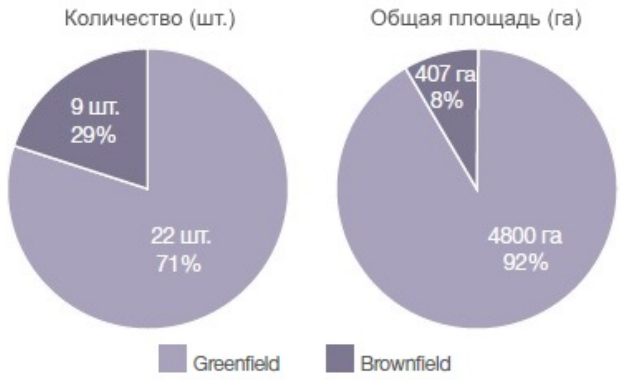
В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже

переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

- индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
- индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).

Структура индустриальных парков в зависимости от типа



За последние 5-7 лет сегмент индустриальных парков получил широкое развитие в Московском регионе, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов.

Опираясь на отечественный опыт развития индустриальных парков, возможно формирование целесообразных мер поддержки данного сегмента.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.

Стоит отметить, что по факту в анализируемом регионе заявлено большее количество индустриальных парков (до конца 2017 года их должно стать 53). Однако большинство из таких предложений представляет собой нарезку на участки меньшей площади и продажу без коммуникаций. Таким образом, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент.

Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

Предложение на земельном рынке Московского региона

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных участков промышленного назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной аренде земельных участков собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление (федеральная трасса);
- обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

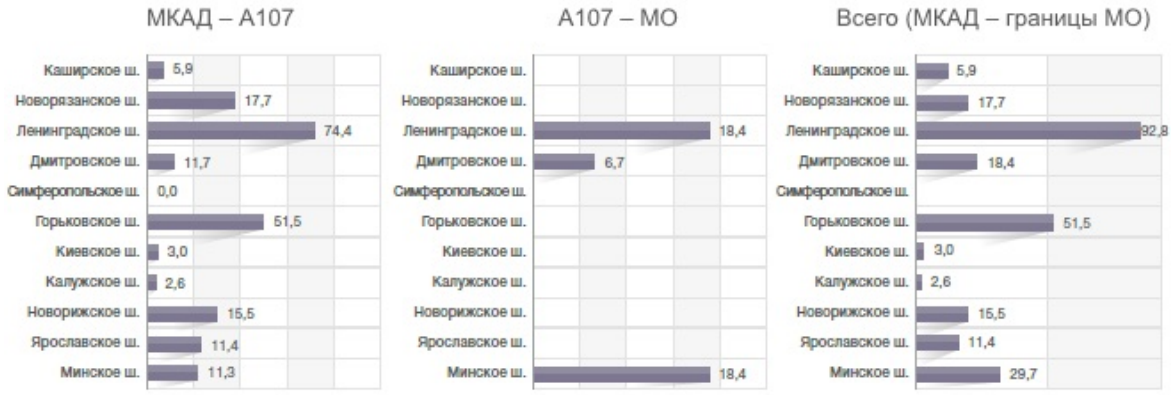
Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

Площадь	Зона	Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1956	3355	1,7	27	41	1,5
3-5 га	МКАД – А107	373	1430	3,8	11	43	3,9
5-20 га	МКАД – А107	799	7225	9	11	115	10,4
20-50 га	МКАД – А107	129	3782	29,3	2	50	25,2
От 50 га	МКАД – А107	40	4980	124,5	–	–	–
Итого		3297	20774	–	51	249	–

Источник: Аналитические материалы компании «Skladman USG» (https://zdanie.info/2393/2467/news/10176); Росреестр (http://pkk5.rosreestr.ru)

Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)

Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

КОЛИЧЕСТВО НЕЗАСТРОЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Площадь	Зона	Общее количество незастроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1127	2032	1,8	76	136	1,8
3-5 га	МКАД – А107	233	886	3,8	22	81	3,7
5-20 га	МКАД – А107	767	7248	9,4	69	679	9,8
20-50 га	МКАД – А107	106	3044	28,7	28	841	30
От 50 га	МКАД – А107	68	7579	111,5	9	1000	111,1
Итого		2301	20789	–	204	2736	–

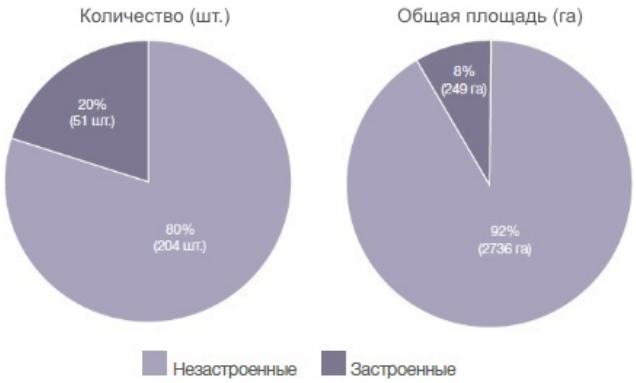
Источник: Аналитические материалы компании «Skladman USG» (https://zdanie.info/2393/2467/news/10176); Росреестр (http://pkk5.rosreestr.ru)

КОЛИЧЕСТВО НЕЗАСТРОЕННЫХ УЧАСТКОВ В РАЗРЕЗЕ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ (ШТ.)

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НЕЗАСТРОЕННЫХ УЧАСТКОВ В РАЗРЕЗЕ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ (ГА)

Стоит отметить, что в зоне от А107 («Бетонка») до границ Московской области предложений о покупке застроенных земельных участков почти нет (если рассматривать участки площадью от 5 га).

Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков



По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

Анализ предложения в зависимости от направления

Федеральная трасса	Незастроенные						Застроенные						Итого	
	МКАД – А107		А107 – МО		Всего		МКАД – А107		А107 – МО		Всего			
	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)
Минское шоссе	4	27,6	2	78,7	6	106,3	4	11,3	2	18,4	6	29,7	12	136
Ярославское шоссе	6	18,4	–	–	6	18,4	2	11,4	–	–	2	11,4	8	29,8
Новорижское шоссе	8	42,9	7	184,6	15	227,5	5	15,5	–	–	5	15,5	20	243
Калужское шоссе	9	39,6	2	87,3	11	126,9	2	2,6	–	–	2	2,6	13	129,5
Киевское шоссе	13	79,1	1	10,3	14	89,4	2	3	–	–	2	3	16	92,4
Горьковское шоссе	14	116,6	3	40,3	17	156,9	7	51,5	–	–	7	51,5	24	208,4
Симферопольское шоссе	16	117,4	10	325,9	26	443,3	–	–	–	–	–	–	26	443,3
Дмитровское шоссе	22	459	6	144	28	603	4	11,7	1	6,7	5	18,4	33	621,4
Ленинградское шоссе	22	433,2	11	152,1	33	585,3	12	74,4	1	18,4	13	92,8	46	678,1
Новорязанское шоссе	22	144,7	1	10	23	154,7	7	17,7	–	–	7	17,7	30	172,4
Каширское шоссе	23	196,3	2	28,2	25	224,5	2	5,9	–	–	2	5,9	27	230,4
Итого	159	1674,8	45	1061,4	204	2736,2	47	205	4	43,5	51	248,5	255	2984,7

Источник: Аналитические материалы компании «Skladman USG» (https://zdanie.info/2393/2467/news/10176); Росреестр (http://pkk5.rosreestr.ru)

Структура предложений застроенных и незастроенных участков в разрезе по направлениям (МКАД – границы МО)

Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	–	43 106 952	12 852 521

** К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен хоть какой-нибудь из этапов ленд-девелопмента*

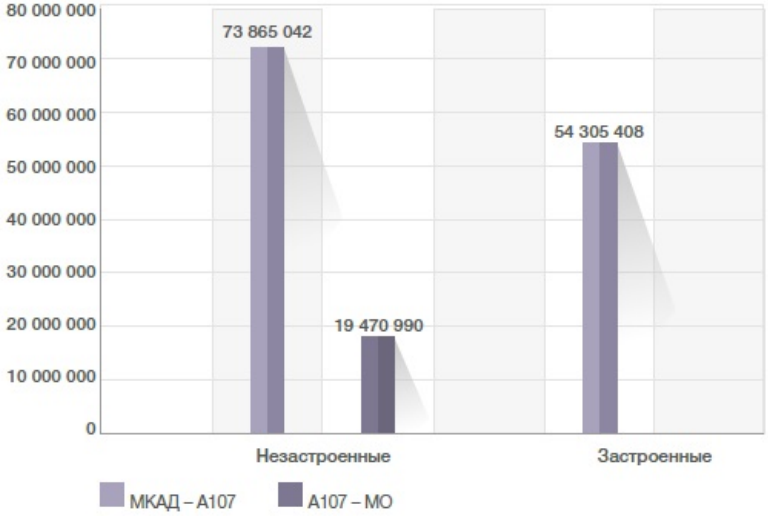
Источник: Аналитические материалы компании «Skladman USG» (https://zdanie.info/2393/2467/news/10176); Росреестр (http://pkk5.rosreestr.ru)

Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

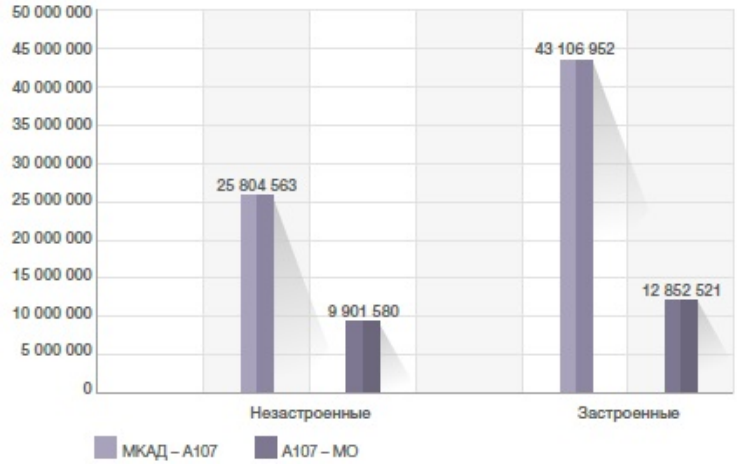
Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	44	6	115	39
Застроенные	12	–	35	4

Источник: Аналитические материалы компании «Skladman USG» (https://zdanie.info/2393/2467/news/10176); Росреестр (http://pkk5.rosreestr.ru)

Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

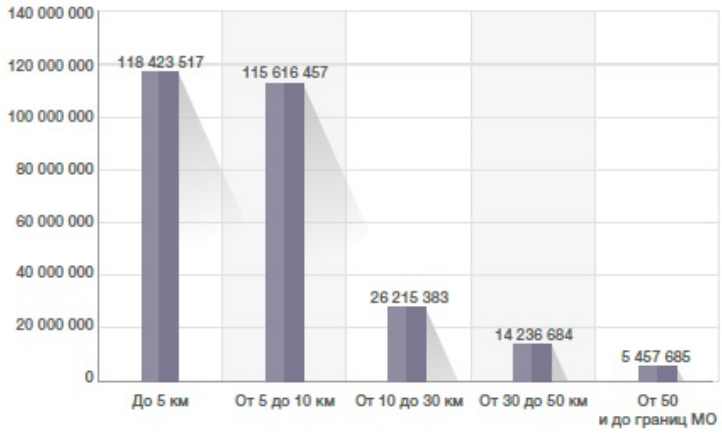


Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

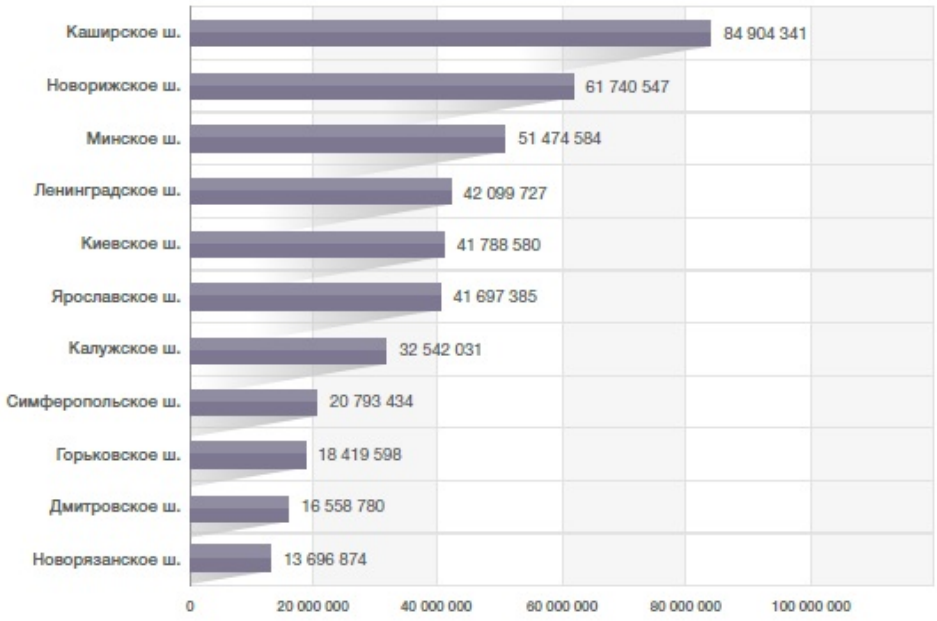


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./га)



Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107 (руб./га)



Сделки на земельном рынке Московского региона за 2016-2017 годы

Согласно статистическим данным Росреестра, в Московской области за 2017 г. количество сделок с землей выросло в 4 раза: с 53 в 2016 году до 220 в 2017. В пересчете на площадь количество выросло в 3,6 раза: с 126,8 га до 462 га. В то же время средневзвешенная стоимость уменьшилась в 1,8 раза: с 91,57 млн руб. за га в 2016 году до 50,32 млн руб. за га в 2017. В статистику включены только сделки по землям промышленного зонирования.

Площадь среднего размера участка снизилась на 12% с 2,39 га в 2016 году до 2,1 га в 2017.

В 2017 году более 70% от всех сделок с землёй пришлось на Ленинский район Московской области. В 2016 лидером также был Ленинский район, однако это было меньшая доля – 18,8% и 9,4% соответственно.

В целом эта статистика подтверждается данными брокеров из обмена информацией о сделках: получилось 11 сделок в 2016 году на общую площадь 195,26 га. А в 2017 году была заключена 31 сделка на общую площадь 171,1 га.

Обзор итогов земельных торгов[6]

Рынок земельных участков Москвы в 2017 году, ка и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые

[6] Источник: Материалы статьи «Рынок земельных участков Москвы в 2017» (http://rynok-analitika.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-moskvy-v-2017-godu/)

департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Правда, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

Итоги земельных торгов в г. Москве в 2017г.

Местоположение	Округ	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Начальная цена, рублей	Площадь земельного участка, гектар	Итоговая цена, рублей	Дата проведения торгов
город Москва, улица Миклухо-Маклая, владение 25	ЮЗАО	77:06:0006003:12037	спорт; обслуживание автотранспорта (объект спорта)	24596000	0.41	26071760	02.02.2017
город Москва, Ижорский проезд, владение 15	САО	77:09:0002013:5863	объект придорожного сервиса (автомойка)	1710000	0.03	8327700	16.02.2017
город Москва, улица Белореченская, владение 12	ЮВАО	77:04:0004016:8157	Культурное развитие	18918000	0.241	38214360	02.03.2017
город Москва, Некрасовка, микрорайон 2, корпус 529	ЮВАО	77:04:0006002:4325	Бытовое обслуживание	30907000	0.27	53160040	16.03.2017
АДРЕСНЫЕ ОРИЕНТИРЫ: ПР.ПР.5368	ЮВАО	77:04:0004020:113	Склады	17652000	0.41	18181560	22.06.2017
город Москва, улица Академика Пилюгина, владение 10	ЮЗАО	77:06:0003010:14764	Объекты гаражного назначения	5658000	0.12	37059900	29.06.2017
город Москва, город Зеленоград, корпус 330, микрорайон 3Б	ЗелАО	77:10:0004005:4471	Жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (жилой дом)	52051000	0.46	52051000	05.10.2017
город Москва, город Зеленоград, корпус 335, микрорайон 3Б	ЗелАО	77:10:0004005:4472	Жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (жилой дом)	76840000	0.85	79145200	05.10.2017
город Москва, город Зеленоград, микрорайон 3Б, корпус 336	ЗелАО	77:10:0004005:4467	Жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (жилой дом)	45888000	0.34	47264640	05.10.2017
город Москва, Некрасовка, пр. 6392 (микрорайон 2, рядом с корпусом 20)	ЮВАО	77:04:0006002:3726	спорт; магазины (физкультурно-оздоровительный комплекс)	9405000	0.45	9687150	19.10.2017
город Москва, Зеленоград, улица Александровка, владение 4	ЗелАО	77:10:0006001:1006	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров; объекты размещения организаций общественного питания; объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном)	12546000	0.88	24213780	23.11.2017

Если на аукционе имеется хотя бы один участник, он и получает право аренды. Ниже представлены результаты состоявшихся аукционов с единственным участником.

Рынок земельных участков Москвы (итоги земельных торгов с единственным участником)

Местоположение	Округ	Начальная цена, руб.	Площадь земельного участка, га	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Итоговая цена, руб	Предоставление конкурсных предложений
город Москва, улица Верхние Поля, дом 32	ЮВАО	326728786	2.02	77:04:0004024:55	жилой комплекс	326728786	February 22, 2017
город Москва, поселок Михайлово-Ярцевское, село Михайловское, владение 1	ТАО	392000	0.05	77:22:0030130:134	Для индивидуального жилищного строительства	392000	February 2, 2017
город Москва, город Зеленоград, ПЗ «Алабушево», проезд № 5371	ЗелАО	12930000	0.53	77:10:0003006:1121	Объекты придорожного сервиса (автотехцентр)	12930000	February 16, 2017
город Москва, улица Авиаторов, рядом с владением 11, участок №1	ЗАО	16920000	0.28	77:07:0015007:3131	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	16920000	February 16, 2017
город Москва, улица Чертановская, владение 45	ЮАО	22002000	0.31	77:05:0007005:167	Спорт	22002000	February 16, 2017
город Москва, Боровское шоссе, владение 12, корпус 2	ЗАО	151270000	2.77	77:07:0015005:29591	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (торгово-развлекательный комплекс)	151270000	March 2, 2017
город Москва, промзона "Солнечная", корпус 14	ЗАО	5720000	0.28	77:07:0015005:29726	Объекты размещения промышленных предприятий V класса вредности; объекты размещения складских предприятий (объект коммунально-складского назначения)	5720000	March 16, 2017
город Москва, Обручевский район, квартал 37-37Ц, 38Б	ЮАО	15384000	0.37	77:06:0003013:16789	Культурное развитие	15384000	August 3, 2017
город Москва, улица Федосьино, корпус 440	ЗАО	22480000	0.56	77:07:0015005:29134	Спорт (физкультурно-оздоровительный комплекс)	22480000	August 24, 2017
город Москва, поселение Роговское, дереревня Тетеринки, напротив владения 19 (участок 1)	ТАО	695000	0.12	77:22:0040219:85	Для индивидуального жилищного строительства (объект индивидуального жилищного строительства)	695000	August 24, 2017
город Москва, Халтуринская улица, владение 9, строение 1	ВАО	13807000	0.216	77:03:0003023:5569	Строительство объекта спорта с медицинским центром	13807000	September 14, 2017
город Москва, Нахимовский проспект, Новочерёмушкинская улица, ТПУ "Профсоюзная" (участок 1)	ЮЗАО	90925000	0.29	77:06:0004004:9589	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	90925000	September 28, 2017
город Москва, Зеленоград, микрорайон 3Б, корпус 326	ЗелАО	76623000	0.83	77:10:0004005:4469	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (жилой дом)	76623000	October 5, 2017
город Москва, город Зеленоград, корпус 331, микрорайон 3Б	ЗелАО	59602000	0.81	77:10:0004005:4470	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); дошкольное, начальное и среднее общее образование (жилой дом с дошкольным образовательным учреждением)	59602000	October 5, 2017
город Москва, город Зеленоград, микрорайон 3Б, корпус 332	ЗелАО	47861000	0.47	77:10:0004005:4468	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (жилой дом)	47861000	October 5, 2017
город Москва, улица Дорожная, владение 7	ЮАО	1549000	0.32	77:05:0008002:13024	Деловое управление; обслуживание автотранспорта (офисно-гаражный комплекс)	1549000	October 19, 2017
город Москва, улица	САО	11525000	0.11	77:09:0005005:1013	магазины (объект торговли)	11525000	November 2, 2017

Местоположение	Округ	Начальная цена, руб.	Площадь земельного участка, га	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Итоговая цена, руб	Предоставление конкурсных предложений
Зорге, владение 5							
город Москва, бульвар Ореховый, владение 26, земельный участок 1	ЮАО	13000000	0.81	77:05:0011013:2433	для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	13000000	November 2, 2017
город Москва, поселок Роговское, деревня Тетеринки, владение 65	ТАО	169836	0.13	50:27:0000000:675	объект индивидуального жилищного строительства	169836	November 16, 2017

В первую очередь, причиной незаинтересованности в земельных участках является их вид разрешенного использования. Наиболее интересными для покупки являются земельные участки под жилищное строительство, которых на рынке крайне мало.

Основные выводы по рынку земли

1. Основной тенденцией на рынке промышленной земли для размещения производства в Московского в текущем 2017 г. является снижение ликвидности. Безусловно, это связано с общей экономической и политической ситуацией в нашей стране.
2. В настоящее время многие крупные компании, особенно западные, заняли выжидательную позицию и не спешат принимать решение о строительстве новых производственных площадей, сказывается также отсутствие доступа к дешевым финансовым ресурсам. С другой стороны, можно отметить оживление интереса к земельным участкам со стороны небольших компаний, которые спешат фиксировать свою прибыль в виде вложений в производственную недвижимость и воспользоваться возможностями, которые открывает для них тренд на импортозамещение.
3. Снижение ликвидности обусловлено также некоторой перенасыщенностью предложения на рынке земли Московского для размещения производства.
4. На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами
5. Цена – стоимость промышленной земли в Московской области в 2016 году, как и в предыдущие годы, определяется рядом факторов. Важнейшими из них являются расположение и наличие инфраструктуры. Традиционно наиболее востребованы и дороже участки, расположенные на федеральных трассах не далее 25-30 км от МКАД. Существенно влияет на цену земельных участков промышленного назначения наличие ресурсов инженерной инфраструктуры (электроэнергия, тепло, вода, ресурсы канализации).
6. В структуре спроса на промышленную землю в 2017 году преобладают маленькие участки (0,3- 2 га).
7. По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

8. Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.
9. В первую очередь, причиной незаинтересованности в земельных участках является их вид разрешенного использования. Наиболее интересными для покупки являются земельные участки под жилищное строительство, которых на рынке крайне мало.

9. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Для оценки всех видов имущества применяются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость объекта оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенных по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенное по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А.

Затратный подход для оценки стоимости недвижимости

В основу затратного подхода положено предположение о том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку соответствующего участка земли под застройку и строительство на этом участке идентичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта недвижимости.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Алгоритм расчета стоимости с помощью затратного подхода

1. Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, как условно свободного.
2. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка всех видов выявленного износа, присущих объекту оценки.
4. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом по формуле:

$$C_{затр.подх.} = C_{зем.уч-ка} + ПВС * (1 - И_{общ.})$$, где

- $C_{зем.уч-ка}$ – рыночная стоимость земельного участка;
- $ПВС$ – полная восстановительная стоимость улучшений;
- $И_{общ.}$ – общий износ улучшений.

Восстановительная стоимость определяется в текущих ценах как стоимость нового строительства (без учета износа и соотнесения к дате оценки). Может рассчитываться на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

Стоимость воспроизводства – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками, «несоответствием» и устареванием), что и у объекта оценки.

Стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Износ (обесценение) – технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ ($И_{Физ}$) – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональный (моральный) износ или устаревание ($И_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну, расходам на эксплуатацию (например, расходам на энергопотребление, количество обслуживающего персонала) и пр., вызванное в основном факторами научно-технического прогресса. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($И_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($И_{общ}$) включает три вида износа и определяется по формуле:

$$И_{общ} = 1 - (1 - И_{Физ}) * (1 - И_{Фун}) * (1 - И_{Вн})$$

Основными областями целесообразного применения методов затратного подхода согласно п. 4.4.3. Стандарта «Оценка недвижимости» является оценка:

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

Затратный подход реально отражает затраты на строительство оцениваемого объекта и является необходимым элементом оценки стоимости недвижимости, однако, он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать:

- невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта недвижимости;
- низкая вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости;
- невозможность отделения объекта недвижимости от земельного участка;
- низкая чувствительность (по сравнению с другими подходами) к рыночным факторам: риску, ликвидности, конъюнктуре и пр.

Сравнительный подход для оценки недвижимости

Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

При достаточно большом количестве сопоставимых объектов сравнительный подход дает наиболее надежный и достоверный конечный результат, обусловленный использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком недвижимости считаются самыми надежными и достоверными.

Важнейшим этапом сравнительного подхода является изучение рынка недвижимости, сегментирование его и определение, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Лишь после этого можно, используя базу данных, выбрать для дальнейшего анализа сделки с сопоставимыми объектами.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сектора со сходными параметрами, которые условно можно разделить на две взаимосвязанные группы:

- характеристики типичного для данного сегмента рынка объекта (назначение использования объекта, качество объекта, диапазон стоимости объекта, передаваемые юридические права и ограничения, окружение объекта);
- характеристики типичного для данного сегмента рынка субъекта (инвестиционная мотивация, платежеспособность, социально-юридический статус, предпочтения, пути финансирования).

Сопоставимые объекты (аналоги) должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента рынка условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

- характерный для данного сегмента рынка недвижимости срок экспозиции;
- независимость субъектов сделки;
- инвестиционную мотивацию.

Выбор 3-5 сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов и максимальное приведение их ценообразующих характеристик к характеристикам объекта оценки – это и есть анализ в целях оценки.

Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

Поправкам не поддаются сегментоопределяющие характеристики, за исключением характеристик местоположения и частично качества объекта. Практически невозможно внести поправки на некоторые физические характеристики, которые определяют похожесть аналога на объект оценки (например, нельзя сравнивать двухэтажное кирпичное здание с пятиэтажным панельным зданием).

Таким образом, сопоставимость объектов-аналогов определяют те характеристики, на которые невозможно ввести поправки.

Остальные характеристики подлежат приведению. Хотя методы определения некоторых поправок сложны и неоднозначны, например, поправка на условия финансирования и налогообложения или поправка на передаваемые права и ограничения. Если существует такая возможность, лучше не рассматривать при сравнительном подходе продажи аналогов, отличающихся от объекта оценки по этим характеристикам. Если же иные аналоги отсутствуют, то поправки по этим характеристикам определяются в первую очередь.

Доходный подход для оценки стоимости недвижимости

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Доходный подход применяется только при условии возможности прогнозирования будущих доходов от способной приносить доход и обладающей экономической обособленностью недвижимости.

В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет при сдаче недвижимости в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации о величинах арендных ставок, об условиях аренды, о величинах операционных расходов, об уровнях риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые объект оценки, вероятно, будет генерировать в будущем;
- пересчет будущих денежных потоков в стоимость на дату оценки.

Доходы от владения объектом недвижимости могут быть постоянными или не имеющими постоянной величины. В первом случае стоимость объекта определяется методом прямой капитализации дохода, а во втором – методом дисконтирования денежных потоков.

Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков

Стоимость земельных участков рассчитывается в предположение, что они предназначены для использования, которое является наиболее эффективным.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельных участков (т.е. земли, как территории или пространства) применяются только методы сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки стоимости земельных участков

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Классический затратный подход непосредственно для оценки земельных участков, как правило, не применяется, поскольку земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Сравнительный подход для оценки стоимости земельных участков

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов), и отражает совокупность факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Доходный подход для оценки стоимости земельных участков

Доходный подход отражает интересы наиболее вероятного покупателя (инвестора) и заключается в расчете стоимости путем преобразования периодических доходов от оцениваемого объекта, в абсолютную величину.

Методы оценки стоимости земельных участков

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования.

Рыночная стоимость земельного участка (т.е. стоимость полного права собственности) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка, наличия исходных данных (состава сведений, содержащихся в предоставленной информации). Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектами оценки при определении стоимости земли могут являться как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения Международных стандартов оценки (далее МСО));
- метод выделения (соответствует методу извлечения (экстракции) МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Методические рекомендации Минимущества России к сравнительному подходу относят метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

К доходному подходу данные Методические рекомендации МИО России относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода используются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости (метод выделения (извлечения), метод распределения, метод остатка для земли) для расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Таким образом, отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

В таблице ниже **(Таблица 7)** приведены рекомендованные МИО России методы, условия применения этих методов, а также общие причины затруднений в практике их использования.

Следует особо подчеркнуть, что методические рекомендации Минимущества России ориентированы на развитый рынок. Российская действительность такова, что неразвитость рынка продаж свободных (незастроенных) участков и небольшой объем земельных участков, вовлеченных в оборот вместе с улучшениями, а также различные условия оборота земельных участков в густонаселенных и в малоосвоенных местах, создают существенные трудности для применения методов определения стоимости земельных участков, рекомендованных методиками МИО 2002-2003 гг.

Таблица 7. *Методы, рекомендованные для оценки земельных участков МИО РФ в Методических рекомендациях 2002-2003 г.г., и особенности их применения*

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход[7]
1	Метод сравнения продаж	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков	Внесение корректировок. Недостаток метода в том, что он дает неудовлетворительные результаты: - в условиях высоких темпов инфляции, - при резких изменениях экономических условий, - при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.	Наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Метод сравнительного подхода
2	Метод выделения (метод извлечения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) остаточной стоимости воспроизводства или замещения улучшений	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа	Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и сравнительного подхода
3	Метод распределения (метод переноса или соотнесения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем умножения рассчитанной с помощью метода сравнения продаж рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Определение доли ЗУ в общей стоимости единого объекта недвижимости	- Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного и сравнительного подходов
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации. Применение метода капитализации земельной ренты затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод доходного подхода (использование метода прямой капитализации дохода)

[7] В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.

Таблица 7 *(продолжение)*

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход[8]
5	Метод остатка для земли (метод оценки земли по остаточному принципу)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем капитализации земельной ренты, величина которой равна разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период.	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие достаточного количества достоверной информации о ставках арендной платы для аналогичных доходоприносящих улучшений Таким образом, этот метод применяется в тех случаях, когда известны требования к доходности зданий (сооружений) и земли и известна стоимость зданий (сооружений), которые либо еще не построены (выполняется технико-экономический анализ нового строительства), либо сравнительно новы.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и доходного подхода (метод капитализации земельной ренты)
6	Метод предполагаемого использования	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.	Метод многовариантен, зачастую связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования. Его применимость возможна только для определенных сегментов рынка: - загородные владения; - торговая недвижимость; - сельскохозяйственные угодья и т.п. Сложности определения прибыли предпринимателя, внешних износов, влияния сервитутов и т.п.	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Таким образом, этот метод может быть использован при оценке любых земельных участков, у которых имеется перспектива развития (обустройства) (т.е. возможность застройки доходоприносящими улучшениями и/или возможность разбивки земельного участка на части, отличающиеся формами, видом и характером использования)	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод основан на использовании всех трех подходов – затратного подхода, сравнительного подхода и метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода

[8] В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: исходя из определения затрат, сравнения аналогов продаж, ожидаемых доходов от объекта оценки.

В соответствии с п. 11 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Таким образом, возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методов оценки стоимости имущества внутри подхода определяются в каждом Отчете индивидуально с учетом многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, целей и задач оценки, объема и достоверности имеющейся у оценщика информации.

В соответствии с п. 24 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки

В настоящем разделе проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «РЭУ», для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В составе недвижимого имущества предприятия – объект незавершенного строительства и земельный участок.

Объект незавершенного строительства, представляет собой недостроенное 6-и этажное здание, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д.37А.

Имущество в составе объекта оценки находится на балансе АО «РЭУ» и является собственностью организации. В соответствии с данными руководства организации, также

на основании право подтверждающих документов, предоставленных Заказчиком, ограничения и обременения имущества АО «РЭУ» отсутствуют.

Полное описание имущества в составе объекта оценки, в том числе состав имущества, юридический статус, местоположение, а также количественные и качественные характеристики, представлены в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Анализ возможности и целесообразности применения каждого из трех подходов и выбор методов для расчета стоимости объекта оценки, показал следующее.

Затратный подход

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки: *объектов на пассивных рынках*, когда отсутствуют сопоставимые продажи и (или) информация о них, недостаточно информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности; специализированных объектов – имущества, которое редко (если вообще когда-либо) продается на открытом рынке, за исключением случаев продажи предприятия как бизнеса или предприятия как единого имущественного комплекса, частью которого они являются, в силу их уникальности, следующей из их специализированного характера, конструкции, конфигурации, размеров, местоположения, объектов незавершенного строительства и пр.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства, является основным.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода для объектов недвижимости является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр. Как правило, все эти данные представлены в паспорте БТИ или выписки из технического паспорта, которые являются одними из основных документов необходимых для проведения работ по оценке. Данные документы являются основным источником информации об объекте оценки при применении методов затратного подхода.

Заказчиком представлен не представлен кадастровый паспорт ОНС, какая-либо проектно-сметная документация на объект у Заказчика отсутствует. Заказчик – собственник ОНС находится в процедуре банкротства, для таких предприятий характерно, когда в составе передаваемых арбитражному управляющему документов на имущество частью или полностью отсутствует, так как документы передаются комиссионно. При этом Заказчиком представлен Технический отчет «Обследования объекта незавершенного строительства – пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенной по адресу: г. Москва,

Ленинградский проспект, д. 37А», составленный и подписанный техническими специалистами предприятия, имеющими строительное образование и соответствующий опыт. Данный технический отчет содержит подробное описание физического состояния объекта, а также в нем представлены данные о количественных и качественных характеристиках оцениваемого ОНС, в том числе в документе содержатся поэтажные планы и экспликация БТИ на строение. Представленные данные позволяют применить их для полноценной оценки ОНС. Таким образом, качественные и количественные характеристики ОНС в настоящем отчете приняты по информации, представленной заказчиком, а также на основании визуального осмотра ОНС, проведенного оценщиками.

Следует отметить, что затратный подход позволяет на основании сведений о конструктивных элементах рассчитать степень готовности строения и его физический износ по конструктивным элементам, что является существенным фактором для определения рыночной стоимости ОНС в целом.

Для расчета рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в настоящем отчете оценщики посчитали возможным использование *метода удельной стоимости (метода сравнительной единицы или метода укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Для оценки земельных участков затратный подход в чистом виде не применяется, методик оценки земельных участков исключительно по затратному подходу в теории и практике оценки отсутствуют.

Сравнительный подход

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка имущества, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Сравнительный подход для оценки объектов незавершенного строительства, как правило, не применяется из-за отсутствия информации о продаже аналогичных объектов.

Также сравнительный подход при оценке незавершенных объектов имеет крайне ограниченное применение из-за сложности расчета поправочных коэффициентов. Однако при разработке дополнительных критериев исследования, сравнительный подход становится доступным к применению и, более того, рыночная стоимость, полученная с позиции этого подхода, будет отражать стоимость оцениваемого объекта с учетом сложившейся рыночной ситуации месторасположения объекта и факторов, влияющих на формирование этой стоимости.

Выбор сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в первую очередь определяется степенью готовности объекта: если степень готовности объекта ниже 15 %, то наиболее достоверными методами расчета рыночной стоимости такого объекта будут методы затратного подхода.

Для объектов со степенью готовности выше 15% применение модифицированного метода позволяет рассчитать в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость при отсутствии на рынке прямых объектов-аналогов, не завершенных строительством, но при достаточном количестве аналогичных завершенных объектов. Такой метод можно охарактеризовать как метод стоимости воспроизводства по аналогам.

Метод стоимости воспроизводства по аналогам целесообразно применять при работе с функционально и архитектурно ординарными объектами строительства, т. е. если оценивается недостроенный объект административно-производственного назначения, к которому относится ОНС в составе объекта оценки, то и сравнение происходит с аналогичным выстроенным объектом.

Как показал анализ предложений на рынке г. Москвы отсутствуют сведения о предлагаемых к продаже административно-производственных зданиях отдельно, однако такие строения в достаточном количестве предлагаются в составе имущественных комплексов, для которых имеется достаточная и достоверная информация о ценах предложения в открытых источниках.

Актуальность метода воспроизводства по аналогам заключается в том, что он позволяет обоснованно применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Так как изначально законченные строительством административно-производственное здание, которое необходимо оценить как ОНС, является функционально ординарным объектом строительства, а также ввиду того, что в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) аналогичных готовых административно-производственных зданиях в составе имущественных комплексов, Оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства. При этом расчет рыночной стоимости объекта аналога может быть осуществлен посредством применения в качестве базы расчета средней рыночной удельной стоимости 1 кв. м площади готовых производственных имущественных комплексов.

Для определения рыночной стоимости строения и земельного участка в составе объекта оценки *применялся метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

Доходный подход

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс

окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В настоящем разделе оценке подлежит объект незавершенного строительства в составе объекта оценки, представляющий собой недостроенное 1-но этажное здание с подвалом (общ. площадью – 855,5 кв. м), расположенное на земельном участке (кадастровый номер 77:09:0005008:43), площадью 1 300 кв. м, по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А.

На момент проведения оценки строительные работы на объекте незавершенного строительства не проводились, планы у организации - собственника по его достройки отсутствуют. Предприятие – собственник ОНС на дату оценки является банкротом, у него отсутствуют какие-либо источники средств, необходимых для завершения строительства объекта недвижимости.

На дату оценки выявлены отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность объекта незавершенного строительства. Имеющие место дефекты в строительных конструкциях здания, состояние его конструктивных элементов, внешней отделки и пр. требуют детального исследования на выявление причин их возникновения, могут свидетельствовать о наличии скрытых дефектов, учесть влияние которых на прочностные, а как следствие на ценовые параметры объектов оценки не представляется возможным. В данном случае требуется проведение строительных экспертиз, с привлечением специализированных лицензированных строительных и проектных организаций, что является весьма дорогостоящими процедурами.

Рассчитать величину затрат на восстановление здания (устранимый физический износ) на дату оценки также не представляется возможным, ввиду сложности учета всех имеющихся дефектов, а также сложности экономических расчетов, требующих осмечивания (разработка проектно-сметной документации) с привлечением специализированной проектной организации.

Таким образом, будущие финансовые потоки от потенциально достроенного и введенного в эксплуатацию здания – оцениваемого объекта незавершенного строительства, невозможно спрогнозировать, как в части количественных показателей, так и во временных рамках, сведения о каких-либо планах на развитие у Заказчика отсутствуют (бизнес-планов у АО «РЭУ» не имеется).

На основании вышеизложенного невозможно корректно установить и определить основные показатели и величины (период прогнозирования, величину доходов и расходов, ставку дисконтировании и т.д.), которые ложатся в основу расчетов и выводов при использовании методов доходного подхода.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщики приняли решение отказаться от его применения в данном разделе Отчёта.

Для оценки строения (ОНС) в составе оцениваемого имущества доходный подход не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (дохода) – единственный «чистый» метод доходного подхода для оценки земельных участков при определении рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки применить не представляется возможным, так как в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов – свободных земельных участков производственного назначения, с разрешенным использованием – завершения строительства и последующей эксплуатации пристройки к зданию.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества Оценщики пришли к следующему выводу.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенных по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенное по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А.

В настоящем разделе определяется стоимость недвижимого имущества АО «РЭУ» – объекта незавершенного строительства и земельного участка в составе объекта оценки, с целью использования результатов оценки реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Строение в составе оцениваемого недвижимого имущества – объект незавершенного строительства. Завершение строительства объекта, а также любое изменение назначения использования здания, потребуют существенных финансовых вложений, которыми собственник оцениваемого строения – банкрот не располагает.

В соответствии с действующим законодательством РФ земельные участки имеют строго определенные категорию и вид разрешенного использования, иное использование земельных участков запрещено.

Учитывая назначение оцениваемого в настоящем разделе имущества и главную цель оценки (определение рыночной стоимости недвижимого имущества АО «РЭУ» для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ), Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным является его текущее использование.

В настоящем разделе Отчета определяется рыночная стоимость недвижимого имущества в составе: объекта незавершенного строительства и земельного участка, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А., и принадлежащих АО «РЭУ» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ. Оценке подлежит недвижимое имущество в следующем составе:

- объект незавершенного строительства – пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А;
- земельный участок, площадью 1 300 кв. м (кадастровый номер: 77:09:0005008:43), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А.

Оцениваемые имущественные права – права собственности.

Оцениваемое имущество находится на балансе АО «РЭУ».

Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества

В составе оцениваемого недвижимого имущества АО «РЭУ», имеется право собственности на земельный участок (кадастровый номер 77:09:0005008:43), площадью 1 300 кв. м расположен по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А.

Участок застроен – на нем находится объект незавершенного строительства – пристройки к зданию (КС-100ПР). Общая площадь строения составляет 855,5 кв. м, площадь застройки – 463,6 кв. м, незастроенная территория – 836,4 кв. м.

Качественные и количественные характеристики оцениваемого земельного участка определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, и приведены в разделе «Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки» (см. **Таблица 5**).

Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов

Для определения рыночной стоимости земельных участков, в составе оцениваемого имущества применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из их наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения[9] (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

Алгоритм метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
4. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
5. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
6. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

[9] При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).

7. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
8. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

Анализ земельного рынка г. Москвы в категории земель населенных пунктов в сегменте под размещение коммерческих объектов показал отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр.

При этом исследование земельного рынка г. Москвы под размещение объектов коммерческой недвижимости позволило собрать действовавшие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже условно свободных земельных участков, расположенных в черте г. Москва и имеющих схожие с оцениваемым участком характеристики.

Уровень цен на сопоставимые аналоги колеблется в зависимости от месторасположения, развитости инфраструктуры, наличия подъездных путей, степени освоенности, наличия разрешительной документации на строительство, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов Оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и другая информация сети Интернет: http://www.beboss.ru, http://zem-kom.ru/, http://www.unibo.ru/, http://www.domofond.ru/ http://www.classifieds24.ru/, http://www.rosrealt.ru/, http://www.avito.ru/, http://www.irn.ru/, https://move.ru/ и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались участки, расположенные в черте г. Москвы, с условиями подъездных путей близкими к характеристикам объекта оценки. Первичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлена в Приложении.

В результате были отобраны сорок девять наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом правового статуса, разрешенного использования, качественных и количественных характеристик объекта оценки (см. **Таблица 15**). Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Совокупная вторичная выборка предложений по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади земельного участка.

В соответствии со п.п.6 п. 2 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения не признаются операции по реализации земельных участков (долей в них), то есть в общем случае сделки по продаже прав собственности на земельные участки не облагаются НДС.

Учитывая положения ст. 146 НК РФ и то, что в качестве объектов-аналогов были выбраны цены предложения по продаже собственности на земельные участки, при определении удельного показателя стоимости 1 кв. м земельного участка НДС (18%) не учитывался.

Стоимость оцениваемых земельных участков рассчитывалась как произведение общей площади участка и полученной стоимости 1 кв. м (удельной стоимости).

Стоимость 1 кв. м условно незастроенного оцениваемого земельного участка рассчитывалась как средневзвешенное значение стоимости сопоставимых объектов-аналогов после внесения корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости оцениваемого участка с объектами-аналогами были проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

1. Условия финансирования;
2. Условия продажи;
3. Вид права;
4. Разрешенное использование;
5. Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
6. Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже);
7. Местоположение;
8. Наличие/отсутствие строений под снос на участке;
9. Наличие/отсутствие коммуникаций;
10. Транспортная доступность);
11. Поправка на масштаб.

Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий участков по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 8**)[10].

Таблица 8 *Рекомендуемые значения скидки на торг*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,96	**0,91**
2	**Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,96	**0,91**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,96	**0,90**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,93	**0,88**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,81	0,92	**0,86**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,79	0,92	**0,85**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,94	**0,86**

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.10.2017 года»

Корректировка на торг для земельных участков – земель населенных пунктов под многоэтажную, преимущественно жилую застройку… согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 4%-14%, среднее значение составляет 9%.

Так как оцениваемый участок имеет выгодное местоположение, расположен в достаточно престижном районе г. Москвы, то есть обладает хорошей ликвидностью, то значение корректировки принимается на уровне минимального значения диапазона корректировок

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 4%.

Вид права. Принятые к расчету, сопоставимые объекты-аналоги № 1 – № 6, №8 – №17, №19, №20, №22 – №34, №36 – №44 и №46 – №49 имеют вид разрешенного использования соответствующий использованию оцениваемого земельного участка – находятся в собственности продавцов. Корректировка на вид права для данных аналогов не применялась.

[10] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

Объекты-аналоги №7, №18 и № 35 принадлежат продавцам на праве краткосрочной аренды, объекты аналоги №21 и №45 на праве долгосрочной аренды, до 2063 г. и на 49 лет соответственно. Для данных объектов аналогов введена понижающая корректировка на различие вида прав

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения коэффициентов, выражающих отношения цен предложений земельных участков, находящихся на праве долгосрочной аренды (а также участков, предоставленных для инвестиционных проектов с правом последующего оформления права собственности либо долгосрочной аренды участка), к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 9)**[11].

Таблица 9 *Коэффициенты, учитывающие разницу передаваемых прав*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,83	0,91	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,88	0,96	0,92
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,65	0,89	0,76
5	Для других целей	0,63	0,85	0,73
	Поправка на срок аренды земельного участка к сроку аренды 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством.	0,86	0,98	0,92
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,92	0,98	0,95
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,64	0,78	0,70

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитическое данные «Поправки на право аренды / право собственности земельных участков по данным на 01.10.2017 года»

Коэффициент, выражающих отношения цен предложений земельных участков земель населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры, находящихся на праве долгосрочной аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности в среднем составляет 0,92 (8%) (нижняя граница – 0,88 (12%), верхняя граница – 0,96 (4%)).

Коэффициент, выражающих отношения аренды сроком до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком

[11] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством, к сроку аренды на 49 лет в среднем составляет 0,92 (8%) (нижняя граница – 0,86 (14%), верхняя граница – 0,98 (2%)).

Таким образом, корректировка на различие вида прав для объектов-аналогов №21 и №45, находящихся на праве долгосрочной аренды (48 и 49 лет соответственно) приняты повышающие корректировки на уровне среднего значения – 8% (1,08), для объектов-аналогов №7, №18 и № 35, находящихся в краткосрочной аренде (до 6 лет), принята повышающая корректировка на уровне суммы средних значений – 16% (1,16) – (расчет: (0,08 + 0,08) +1 = 1,16).

Вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования подлежащего оценке земельного участка в составе объекта оценки - завершение строительства и последующей эксплуатации пристройки к зданию.

Визуальный осмотр ОНС, расположенного на оцениваемом земельном участке показал, что он имеет признаки административно-производственного характера. Об этом же свидетельствуют данные отраженные в экспликации к поэтажным планам, представленные в документах, предоставленных Заказчиком.

Однако документы, однозначно подтверждающие или явно указывающие на предполагаемое использование строения после завершения его строительства по производственному назначению, отсутствуют. В том числе отсутствует проектно-сметная документация на объект. Также в выписке из ЕГРН на ОНС назначение объекта не указано.

Так как точные сведения о предполагаемом использовании ОНС, расположенном на оцениваемом земельном участке отсутствуют, а также принимая во внимание его местоположение земельного участка и его окружение, Оценщики для применения корректировки на разрешенное использование принимают назначение земельного участка, при его оценке в качестве условно свободного, как участка под коммерческую застройку, для размещения административных (офисных) объектов.

Объекты-аналоги №10, №13, №21, №26, №30, №33 и №41 имеют вид разрешенного использования соответствующий использованию оцениваемого земельного участка коммерческое строительство – административно-офисные здания, что соответствует коду 4.1 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 1,05). Корректировка на различие вида разрешенного использования для данных аналогов принята равной 1.

Остальные объекты-аналоги имеют отличный от объекта оценки вид разрешенного использования. Для таких аналогов применялась соответствующая корректировка.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировок на разрешенное использование земельных участков по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 10**)[12].

[12] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

Таблица 10 *Рекомендуемые значения корректировок на разрешенное использование земельных участков*

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			1,00
Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1	0,32	0,99	0,64
Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (- под коммерческие офисы)	4.1	1,00	1,11	1,05
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (под торговые центры)	4.4	1,03	1,14	1,08
Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9	0,38	0,74	0,55
Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1	0,39	0,69	0,53

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Корректировки на разрешенное использование земельного участка по данным на 01.10.2017 года»

Объекты оценки № 16, №20, №23, №24, №31, №32 и №35 имеют разрешенное использование – под размещения Торговых центров, что соответствует коду 4.4 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 1,08). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данных аналогов применена в размере 0,97 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (1,05 – 1,08) = 0,97).

Объекты-аналоги №1 – №4, №6, №8, №9, №11, №12, №14, №15, №17, №19, №25, №27 – №29, №34, №37 – №40, №42 – №49 имеют разрешенное использование – под многоэтажное жилищное строительство, что соответствует коду 2.6 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 1,00). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данного аналога применена в размере 1,05 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (1,05 – 1,00) = 1,05).

Объект-аналог № 7 имеет разрешенное использование – для размещения физкультурно-оздоровительного центра или фитнес-клуба, что соответствует коду 5.1 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 0,53). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данного аналога применена в размере 1,52 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (1,05 – 1,53) = 1,52).

Объекты-аналоги № 18, №22 и №36 имеют разрешенное использование – под строительство автосервисов и автомоек, что соответствует коду 4.9 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 0,55). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данного аналога применена в размере 1,50 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (1,05 – 0,55) = 1,50).

Объект-аналог № 5 имеет разрешенное использование – под строительство предприятия по переработке макулатуры, что соответствует коду 3.1 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 0,64). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данного аналога применена в размере 1,02 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (1,05 – 0,64) = 1,41).

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация об них актуальна на дату проведения оценки.

Местоположение. Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте г. Москвы, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. Однако объекты-аналоги расположены в разных частях города, имеющих разную стоимостную ценность с точки зрения потенциальных покупателей. Учитывая сказанное, для аналогов с отличной от объекта оценки ценностью местоположения введена корректировка на местоположение.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировки на местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 11**)[13].

[13] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

Таблица 11 *Рекомендуемые значения корректировок на местоположение*

Ценовая зона[14]	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,15	1,09	0,96	0,91	0,68	0,61	0,38	0,22
Среднее значение	**1,00**	**0,93**	**0,79**	**0,75**	**0,56**	**0,48**	**0,29**	**0,16**
нижняя граница	0,86	0,78	0,63	0,61	0,45	0,36	0,21	0,11

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Коэффициент (корректировка) на местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах по данным на 01.10.2017 года»

[14] **Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов:**

1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

8. Зоны садоводства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Объекты-аналоги №1, №2, №8, №12, №37 и №44, в соответствии со своим местоположением, расположены в одной с оцениваемым земельным участком ценовой зоне №3 (среднее значение диапазона – 0,77). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 1.

Объект-аналог №43 расположен в ценовой зоне №1 (среднее значение диапазона – 1,00). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 0,77 (Корректировка на местоположение = 1 + (0,77– 1,00) = 0,77).

Объекты-аналоги №9 и №10 расположены в ценовой зоне №2 (среднее значение диапазона – 0,93). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 0,84 (Корректировка на местоположение = 1 + (0,77– 0,93) = 0,84).

Объекты-аналоги №3, №11, №13, №31, №38, №40, №41, №45, №46 и №49 расположены в ценовой зоне 4 (среднее значение диапазона – 0,55). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 1,22 (Корректировка на местоположение = 1 + (0,77– 0,55) = 1,22).

Объекты-аналоги №4, №5, №7, №14, №15, №17 – №29, №32 – №37, №42, №47 и №48 расположены в ценовой зоне 5 (средняя граница диапазона – 0,41). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 1,36 (Корректировка на местоположение = 1 + (0,77– 0,41) = 1,36).

Объекты-аналоги №6, №16, №30 и №39 расположены в ценовой зоне 6 (средняя граница диапазона – 0,24). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 1,53 (Корректировка на местоположение = 1 + (0,77– 0,24) = 1,53).

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Наличие/отсутствие коммуникаций существенно влияют на цены сделок.

У оцениваемого земельного участка в составе объекта оценки на территории присутствуют водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение, теплосети. У объектов-аналогов №29, №40, №45, №46 и №49 также присутствуют все перечисленные коммуникации на территории участка. Поправка по данному фактору для указанных аналогов не вводилась.

Для остальных объектов-аналогов, для которых обеспеченность коммуникациями отлична от оцениваемого земельного участка, была применена поправка на наличие/отсутствие коммуникаций.

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировки на

наличие/отсутствие коммуникаций по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 12**).

Таблица 12 *Рекомендуемые значения корректировок на наличие/отсутствие коммуникаций*

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В	1,06	1,15	**1,10**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,04	1,11	**1,07**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	**1,08**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,11	**1,06**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,07	1,20	**1,13**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,18	**1,11**

Примечания:

1. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
2. региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Коэффициент (корректировка) на наличие/отсутствие коммуникаций» по данным на 01.10.2017 года»

Объект-аналог №21 обеспечен водопроводом и канализацией, другие виды коммуникаций у него отсутствуют. Для данного аналога применена повышающая корректировка, рассчитанная на уровне средних значений диапазонов поправок на отсутствие коммуникаций, имеющихся у оцениваемого земельного участка и приведенных в таблице выше. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций для данного аналога принята равной 1,34 (Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций = 1 + (0,10 + 0,13 +0,11) = 1,34).

Объект-аналог №33 обеспечен центральной электроэнергией, другие виды коммуникаций у него отсутствуют. Для данного аналога применена повышающая корректировка, рассчитанная на уровне средних значений диапазонов поправок на отсутствие коммуникаций, имеющихся у оцениваемого земельного участка и приведенных в таблице выше. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций для данного аналога принята равной 1,38 (Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций = 1 + (0,08 + 0,06 + 0,13 +0,11) = 1,38).

Остальные объекты-аналоги имеют коммуникации только по границам земельных участков, т о есть на данных участках какие-либо коммуникации отсутствуют. Для таких аналогов применена повышающая поправка, рассчитанная на уровне средних значений диапазонов поправок на отсутствие коммуникаций, имеющихся у оцениваемого земельного участка и приведенных в таблице выше. Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций для указанных аналогов принята равной 1,48 (Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций = 1 + (0,10 + 0,08 + 0,06 + 0,13 +0,11) = 1,48).

Поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений. В настоящем разделе проводится оценка земельного участка в составе объекта оценки, как условно свободного.

Как показал анализ земельного рынка г. Москвы, данный рынок имеет особенность, выраженную в том, что подавляющее большинство предлагаемых к продаже земельных участков, позиционируемых, как свободные, в действительности заняты строениями, предполагаемыми под снос, то есть являются условно свободными.

В настоящем Отчете для таких участков приняты условия, что они не имеют отличий по корректируемому параметру по отношению к оцениваемому земельному участку. Для данных участков поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений не применялась (принята равной 1,00).

Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений применялась только к тем аналогам, для которых в объявлениях к продаже явно указано нахождение на них каких-либо строений, при этом из объявления не следует, что данные строения находятся в ветхом состоянии.

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 13**).

Таблица 13 *Рекомендуемые значения корректировок на снос ветхих зданий, строений и сооружений*

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,89	1,00	**0,94**

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Коэффициент (корректировка) на снос ветхих зданий, строений и сооружений» по данным на 01.10.2017 года»

Объекты-аналоги №11, №45 и №46 имеют расположенные на данных земельных участках строения, подлежащие сносу. Для таких аналогов принята понижающая поправка на уровне среднего диапазона корректировок, указанных в таблице выше, и равная 0,94.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В данном Отчете величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения земельных участков от их площади, представленной на портале Statrielt для городов с населением более 1 млн. человек (см**. Таблица 16).**

Таблица 14 *Корректирующие коэффициенты на величину площади земельных участков*

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
• более 1 млн. человек	0,771	**-0,19**	K s = (So/Sa) **- 0,19**
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,712	**-0,21**	K s = (So/Sa) **- 0,21**
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,685	**-0,23**	K s = (So/Sa) **- 0,23**
• до 50 тыс. человек	0,665	**-0,25**	K s = (So/Sa) **- 0,25**

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.10.2017 года»

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см**. Таблица 15**).

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка в составе недвижимого имущества АО «РЭА» на дату проведения оценки без учета НДС округленно составила:

78 520 000 *руб.*

(Семьдесят восемь млн. пятьсот двадцать тыс. руб.)

Таблица 15. *Вторичная выборка объявлений с предложениями по купле-продаже объектов-аналогов земельных участков*

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4	Сопоставимый объект 5	Сопоставимый объект 6
	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-174818680	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-173237978	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176845501	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-174946866	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193317890	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-187665
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес (местонахождение) Ближайшее метро Населенный пункт Улица	г. Москва, район метро Аэропорт Аэропорт г. Москва район метро Аэропорт	г. Москва, район метро Беговая Беговая г. Москва район метро Беговая	г. Москва, район метро Полежаевская Полежаевская г. Москва район метро Полежаевская	г. Москва, район метро Водный стадион Водный стадион г. Москва район метро Водный стадион	г. Москва, ул. Рябиновая, Очаково-Матвеевское Кунцевская г. Москва ул. Рябиновая, Очаково-Матвеевское	г. Москва, ул. Маршала Прошл Строгино Строгино г. Москва ул. Маршала Прошлякова, Стр
Административный округ	САО	САО	САО	САО	ЗАО	СЗАО
Общая площадь, кв. м	**38600**	**16000**	**15000**	**50000**	**12300**	**12000**
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	**500 000 000**	**150 000 000**	**100 000 000**	**500 000 000**	**180 000 000**	**50 000 000**
Цена без учета НДС, руб./кв. м	**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**
Описание / Объявление	Участок в Москве почти 4 га, под возведение сооружений широкого спектра назначений Информация о предложении • Цена: 500 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 295 337 РУБ. • Тип: Участок Тип объекта: Промземли • Площадь: 386 Соток	Участок 1,6га в пешей под строительство жилого комплекса. Информация о предложении • Цена: 150 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 937 500 руб. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 160 Соток	Земельный участок на продажу 1,5га в престижном западном районе Москвы, возможно строительство как многоэтажного жилья, так и торгового центра. Информация о предложении • Цена: 100 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 666 667 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 150 Соток	Земля 5 га в Москве под строительство большого жилого массива Информация о предложении • Цена: 500 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 000 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 500 Соток	Лот 27594. Продажа земельного участка в Москве на Рябиновой улице, ЗАО. Земельный участок 1,23 Га с ГПЗУ, на улице Рябиновая, от метро Славянский бульвар и Кунцевская 10 минут транспортом. Земельный участок площадью 1,23 Га предназначен для строительства предприятия по переработке макулатуры. Планируемая площадь застройки - 3000 кв.м., наземная площадь строения - 6000 кв.м. Предельная площадь застройки - 5000 кв.м на гектар. Цена 180 млн.рублей. Без комиссии Информация о предложении • Цена: 180 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 463 415 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 123 Сотки	Земельный участок -1.2 га в Стр под строительство делового ц (можно Технопарк с подзем парковкой).Инженерные коммун подведены. Госэкспертиз проведена.Получено разрешен строительство.Два владельца - учредителей. цена договорная уместен. Информация о предло Цена: 50 000 000 РУБ. • Цена за 416 667 РУБ. • Тип: Участок • объекта: Промземли • Площад Соток
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пункто
Вид разрешенного использования	Промземли, под возведение сооружений широкого спектра назначений	коммерческое назначение под ЖС	Промземли, возможно строительство МЖК или ТЦ	коммерческое назначение под МЖС	Промземли (для строительства предприятия по переработке макулатуры)	Промземли (под строительс делового центра (можно Техно подземной парковкой))
Тип передаваемых прав	собственность	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	Электрич., водоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
Дата публикации/обновления предложения о продаже	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 15***

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 7	Сопоставимый объект 8	Сопоставимый объект 9	Сопоставимый объект 10	Сопоставимый объект 11	Сопоставимый 12
	А7	**А8**	**А9**	**А10**	**А11**	**А12**
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-172921850	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-177070335	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-186756516	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-181541448	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176757496	https://www.domo/uchastokzemli prodazhu-mosk 184118032
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложени
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный уча
Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Осенняя, 25к10, Крылатское	г. Москва, район метро Филевский парк	г. Москва, район метро Маяковская	г. Москва, район метро Проспект Мира	г. Москва, район метро Автозаводская	г. Москва, Песо пер, 2А, Соколь
Ближайшее метро	Крылацкое	Филевский парк	Маяковская	Проспект Мира	Автозаводская	Сокольник
Населенный пункт	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Улица	ул. Осенняя, 25к10, Крылатское	район метро Филевский парк	район метро Маяковская	район метро Проспект Мира	район метро Автозаводская	Песочный пер, Сокольник
Административный округ	ЗАО	ЗАО	ЦАО	ЦАО	ЮАО	ВАО
Общая площадь, кв. м	**33000**	**20000**	**25000**	**22000**	**30000**	**3000**
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	**180 000 000**	**180 000 000**	**450 000 000**	**250 000 000**	**245 000 000**	**58 000 000**
Цена без учета НДС, руб./кв. м	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**
Описание / Объявление	Земля 3,3 Га в Крылатском (г.Москва)! Кадастровый номер: 77:07:0001001:8744 Предлагается к продаже ПРАВО АРЕНДЫ земельного участка площадью 3,3 гектара, предназначенного для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г.Москва, Западный АО, р-н Крылатское, ул.Осенняя, вл. 25-27. Участок находится на территории «Природно–исторического парка «Москворецкий» (далее – «Предложение»). К территории прилегают ЖК «Сосновка» и ЖК «Долина грёз». Возможно использование объекта в качестве личной или клубной резиденции, уменьшение площади застройки и изменение проекта при неизменном предназначении земельного участка. По состоянию на 12.01.2017 г.: 1. Зарегистриров в Росреестре Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства от 11.07.2016, заключённый с Департаментом городского имущества г.Москвы (на 6 лет).В дальнейшем Договор продлевается на 49 лет. 2. Получен Градостроительный план земельного участка (05.10.2016 г.) 3. Получено свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства (28.10.2016 г.) 4. Разработана архитектурная концепция физкультурно-оздоровительного комплекса премиум класса. Все решения предварительно согласованы с экологической экспертизой. Идет работа по подготовке договоров на присоединение к сетям, проводятся инженерные изыскания. Планируемое время получения разрешения на строительство – февраль 2017 г. Информация о предложении • Цена: 180 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 545 455 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 330 Соток	Участок площадью 2 га с возможностью строительства ТЦ или гипермаркета, или жилищного комплекса Информация о предложении • Цена: 180 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 900 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 200 Соток	Участок для застройки в центре Москвы в районе Садового Кольца, 1я линия домов, возможны варианты жилого/нежилого строительства Информация о предложении • Цена: 450 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 800 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 250 Соток	Перспективный участок земли 2,2га недалеко от центра Москвы под строительство и эксплуатацию крупного сооружения Информация о предложении • Цена: 250 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 136 364 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 220 Соток	Участок 3га под строительство ТРЦ или ЖК, расположен недалеко от Третьего Транспортного кольца (ТТК) Информация о предложении • Цена: 245 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 816 667 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 300 Соток	Продается учас прекрасном ра города Москвы участке есть зд подлежащее сн .Документы гото сделки .Собстве Информация предложении • Ц 000 000 РУБ. • Ц сотку: 1 933 333 Тип: Участок • объекта: Зем поселений • Пло 30 Соток
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населен пунктов
Вид разрешенного использования	коммерческое назначение (для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса)	Промземли (под строительство ТЦ или МЖК)	коммерческое назначение (свободное)	Промземли (под строительство крупного объекта)	Промземли (под строительство ТРЦ или МЖК)	коммерческое наз (свободное

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 7	Сопоставимый объект 8	Сопоставимый объект 9	Сопоставимый объект 10	Сопоставимый объект 11	Сопоставимый объект 12
	A7	A8	A9	A10	A11	A12
Тип передаваемых прав	право аренды (Договор аренды от 11.07.2016, срок на 6 лет)	собственность	собственность	собственность	собственность	собственнос
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	не свободный (з под снос)
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Дата публикации/обновления предложения о продаже	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 201
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на д оценки

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

ПРОДОЛЖЕНИЕ ***ТАБЛИЦА 15***

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 13	Сопоставимый объект 14	Сопоставимый объект 15	Сопоставимый объект 16	Сопоставимый объект 17	Сопоставимый объект 18
	A13	A14	A15	A16	A17	A18
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-174369073	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-178332121	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-196090149	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-187162938	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175021198	https://www.domofond.ru/prodazha-uchastkizemli-mosc3584?LandCategories=Promnaznacheniya%2CSettlemente=2
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес (местонахождение)	г. Москва, район метро Электрозаводская	г. Москва, район метро Нахимовский проспект	г. Москва, ул.Обручева	г. Москва, район метро Раменки	г. Москва, район метро Петровско-Разумовская	г. Москва, Малый Купавенский проезд, вл. 14А
Ближайшее метро	Электрозаводская	Нахимовский проспект	Калужская	Раменки	Петровско-Разумовская	Первомайская
Населенный пункт	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Улица	район метро Электрозаводская	район метро Нахимовский проспект	ул.Обручева	район метро Раменки	район метро Петровско-Разумовская	Малый Купавенский проезд, вл. 14А
Административный округ	ВАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЗАО	САО	ВАО
Общая площадь, кв. м	**18000**	**10000**	**20000**	**50000**	**40000**	**1952**
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	**150 000 000**	**70 000 000**	**300 000 000**	**300 000 000**	**500 000 000**	**19 000 000**
Цена без учета НДС, руб./кв. м	**8 333**	**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 13	Сопоставимый объект 14	Сопоставимый объект 15	Сопоставимый объект 16	Сопоставимый объект 17	Сопоставимый объект 18
	A13	A14	A15	A16	A17	A18
Описание / Объявление	Продается участок недалеко от метро 1,8 га под строительство Информация о предложении • Цена: 150 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 833 333 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 180 Соток	Зем участок 1 га под возможно под стротельство жк (жилого комплекса) или с изменением назначения Информация о предложении • Цена: 70 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 700 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 100 Соток	срочно продам участок 200 соток под застройку жилых домов или другие жилые помещения Информация о предложении • Цена: 300 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 500 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 200 Соток	Участок правильной формы рядом с новым метро в крупном престижном столичном жилом районе. Оформляется предварительная документация на трц, но возможно и строительство престижного жилья, либо трц+апартаменты Информация о предложении • Цена: 300 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 600 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 500 Соток	Продается крупный участок в Москве - 4га, возможна реализация крупного инвестиционно-девелоперского проекта Информация о предложении • Цена: 500 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 250 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 400 Соток	Продается участок 19,5 соток (1952 кв.м) по адресу М Купавенский проезд, 14А. Форма права: аренда на 6 (оплачена до конца срока). Разрешенный вид использо предприятия по ремонту и техническому обслужива общественных и личных транспортных средств. С вос стороны участка - МКАД, 108 км. Заезд на участок стороны Малого Купавенского проезда. Имеютс технические условия на электричество по 2 категори кВт (кабель протянут до границы участка), на подклю централизованной системе водоснабжения, водоотве поверхностных сточных вод, на отопление. Земля обременений. Все документы на руках. Торг умест
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Промземли (свободное)	коммерческое назначение (под строительство МЖК)	Прмземли (под строительство МЖК)	Прмземли (под строительство МЖК или ТЦ)	Прмземли (под строительство МЖК)	Прмземли (предприятия по ремонту и техническо обслуживанию общественных и личных транспорт средств)
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда (6 лет)
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Дата публикации/обновления предложения о продаже	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 15***

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 19	Сопоставимый объект 20	Сопоставимый объект 21	Сопоставимый объект 22	Сопоставимый объект 23	Сопоставимый объект 24
	А19	**А20**	**А21**	**А22**	**А23**	**А24**
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-172921850	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-177070335	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-186756516	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-181541448	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176757496	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-prodazhu-mosk184118032
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложени
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный уча
Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Осенняя, 25к10, Крылатское	г. Москва, район метро Филевский парк	г. Москва, район метро Маяковская	г. Москва, район метро Проспект Мира	г. Москва, район метро Автозаводская	г. Москва, Песо пер, 2А, Соколь
Ближайшее метро	Крылацкое	Филевский парк	Маяковская	Проспект Мира	Автозаводская	Сокольник
Населенный пункт	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Улица	ул. Осенняя, 25к10, Крылатское	район метро Филевский парк	район метро Маяковская	район метро Проспект Мира	район метро Автозаводская	Песочный пер, Сокольник
Административный округ	ЗАО	ЗАО	ЦАО	ЦАО	ЮАО	ВАО
Общая площадь, кв. м	**33000**	**20000**	**25000**	**22000**	**30000**	**3000**
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	**180 000 000**	**180 000 000**	**450 000 000**	**250 000 000**	**245 000 000**	**58 000 000**
Цена без учета НДС, руб./кв. м	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**
Описание / Объявление	Земля 3,3 Га в Крылатском (г.Москва)! Кадастровый номер: 77:07:0001001:8744 Предлагается к продаже ПРАВО АРЕНДЫ земельного участка площадью 3,3 гектара, предназначенного для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г.Москва, Западный АО, р-н Крылатское, ул.Осенняя, вл. 25-27. Участок находится на территории «Природно–исторического парка «Москворецкий» (далее – «Предложение»). К территории прилегают ЖК «Сосновка» и ЖК «Долина грёз». Возможно использование объекта в качестве личной или клубной езиденции, уменьшение площади застройки и изменение проекта при неизменном предназначении земельного участка. По состоянию на 12.01.2017 г.: 1. Зарегистриров в Росреестре Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства от 11.07.2016, заключённый с Департаментом городского имущества г.Москвы (на 6 лет).В дальнейшем Договор продлевается на 49 лет. 2. Получен Градостроительный план земельного участка (05.10.2016 г.) 3. Получено свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства (28.10.2016 г.) 4. Разработана архитектурная концепция физкультурно-оздоровительного комплекса премиум класса. Все решения предварительно согласованы с экологической экспертизой. Идет работа по подготовке договоров на присоединение к сетям, проводятся инженерные изыскания. Планируемое время получения разрешения на строительство – февраль 2017 г. Информация о предложении • Цена: 180 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 545 455 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 330 Соток	Участок площадью 2 га с возможностью строительства ТЦ или гипермаркета, или жилищного комплекса Информация о предложении • Цена: 180 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 900 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 200 Соток	Участок для застройки в центре Москвы в районе Садового Кольца, 1я линия домов, возможны варианты жилого/нежилого строительства Информация о предложении • Цена: 450 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 800 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 250 Соток	Перспективный участок земли 2,2га недалеко от центра Москвы под строительство и эксплуатацию крупного сооружения Информация о предложении • Цена: 250 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 136 364 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 220 Соток	Участок 3га под строительство ТРЦ или ЖК, расположен недалеко от Третьего Транспортного кольца (ТТК) Информация о предложении • Цена: 245 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 816 667 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 300 Соток	Продается учас прекрасном ра города Москвы участке есть зд подлежащее сн .Документы гото сделки .Собстве Информация предложении • Ц 000 000 РУБ. • Ц сотку: 1 933 333 Тип: Участок • объекта: Зем поселений • Пло 30 Соток
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населен пунктов
Вид разрешенного использования	коммерческое назначение (для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса)	Промземли (под строительство ТЦ или	коммерческое назначение (свободное)	Промземли (под строительство крупного	Промземли (под строительство ТРЦ	коммерческое наз (свободное

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 19	Сопоставимый объект 20	Сопоставимый объект 21	Сопоставимый объект 22	Сопоставимый объект 23	Сопоставимый 24
	A19	A20	A21	A22	A23	A24
		МЖК)		объекта)	или МЖК)	
Тип передаваемых прав	право аренды (Договор аренды от 11.07.2016, срок на 6 лет)	собственность	собственность	собственность	собственность	собственнос
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Дата публикации/обновления предложения о продаже	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 201
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на оценки

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

ПРОДОЛЖЕНИЕ ***ТАБЛИЦА 15***

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 25	Сопоставимый объект 26	Сопоставимый объект 27	Сопоставимый объект 28	Сопоставимый объект 29	Сопоставимый об
	A25	A26	A27	A28	A29	A30
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastok zemli-na-prodazhu-moskva-174819625	https://www.domofond.ru/uchastok zemli-na-prodazhu-moskva-174874387	https://www.domofond.ru/uchastok zemli-na-prodazhu-moskva-177649816	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-174872825	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-184740320	https://www.domofo chastokzemli-na-pro moskva-174688
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный учас
Адрес (местонахождение)	г. Москва, район метро Рязанский проспект	г. Москва, район метро Новоясеневская	г. Москва, район метро Отрадное	г. Москва, район метро Первомайская	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, Южное Бутово	г. Москва, район м Домодедовска
Ближайшее метро	Рязанский проспект	Новоясеневская	Отрадное	Первомайская	Бунинская аллея	Домодедовска
Населенный пункт	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Улица	район метро Рязанский проспект	район метро Новоясеневская	район метро Отрадное	район метро Первомайская	ул. Адмирала Лазарева, Южное Бутово	район метро Домодедовска
Административный округ	ЮВАО	ЗАО	СВАО	ВАО	ЮЗАО	ЮАО
Общая площадь, кв. м	**20000**	**16000**	**20000**	**4000**	**5300**	**6000**
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	**280 000 000**	**150 000 000**	**190 000 000**	**40 000 000**	**90 000 000**	**50 000 000**
Цена без учета НДС, руб./кв. м	**14 000**	**9 375**	**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**
Описание / Объявление	Продается земельный участок в Москве под высотное жилищное строительство площадью 2 га Информация о предложении • Цена: 280 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 400 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 200 Соток	Продается зем.участок 1,6га на первой линии домов в жилом районе в Москве Информация о предложении • Цена: 150 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 937 500 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 160 Соток	Первая линия домов! Земельный участок в Москве, в крупном жилом районе, в пешей доступности от метро Информация о предложении • Цена: 190 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 950 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 200 Соток	Участок 0,4 га в зоне плотной жилой городской застройки Информация предложении • Цена: 40 000 000 РУБ. Цена за сотку: 1 000 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 40 Соток	Продаются участки на территории ЖК Потапово Lite. 8 км. от МКАД. 10 минут до метро Бунинская аллея. 40 минут до центра. Возле въезда в ЖК. Участки также можно использовать под ИЖС, Развитая инфраструктура ЖК. Все коммуникации. Отвечу на любые вопросы, собственник. Торг уместен. Информация о предложении • Цена: 90 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 698 113 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 53 Сотки	Участок в Москве для строительс Информация предложении • Це 000 000 РУБ. • Це сотку: 833 333 РУБ Участок • Тип об Промземли • Площ Соток
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенн

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 25	Сопоставимый объект 26	Сопоставимый объект 27	Сопоставимый объект 28	Сопоставимый объект 29	Сопоставимый об
	А25	А26	А27	А28	А29	А30
						пунктов
Вид разрешенного использования	ЖС	Прмземли (свободное)	Прмземли (под строительство МЖС)	Прмземли (под строительство МЖС)	Прмземли (под строительство ЖС)	Прмземли (свобо
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственност
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Дата публикации/обновления предложения о продаже	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату о

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

ПРОДОЛЖЕНИЕ ***ТАБЛИЦА 15***

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 31	Сопоставимый объект 32	Сопоставимый объект 33	Сопоставимый объект 34	Сопоставимый объект 35	Сопоставим объект 3
	А31	А32	А33	А34	А35	А36
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-179123896	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-174307142	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-182007172	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175734541	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-195029869	https://www.do d.ru/uchastokze prodazhu-mos 17306459
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложен
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный уч
Адрес (местонахождение)	г. Москва, Лефортово, район метро Авиамоторная	г. Москва, район метро Бульвар адмирала Ушакова	г. Москва, ул. Адмирала Корнилова, вл5	г. Москва, район метро Свиблово	г. Москва, Речной проезд, Печатники	г. Москва, р метро Измайл
Ближайшее метро	Аввиамоторная	Бульвар адмирала Ушакова	Теплый стан	Свиблово	Печатники	Измайловс
Населенный пункт	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москв
Улица	Лефортово, район метро Авиамоторная	район метро Бульвар адмирала Ушакова	ул. Адмирала Корнилова, вл5	район метро Свиблово	Речной проезд, Печатники	район мет Измайловс
Административный округ	ЮВАО	ЮЗАО	ЮЗАО	СВАО	ЮВАО	ВАО
Общая площадь, кв. м	**60000**	**4300**	**19061**	**8300**	**12050**	**7500**
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	**400 000 000**	**43 000 000**	**303 000 000**	**80 000 000**	**160 000 000**	**70 000 00**
Цена без учета НДС, руб./кв. м	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**
Описание / Объявление	Продается готовый инвестпроект строительства торгово-развлекательного центра недалеко от Третьего кольца с участком 6 га, имеется свежее ГПЗУ Информация о предложении • Цена: 400	Участок 43 сотки в Москве под строительство небольшого ТЦ, офисного здания или сооружения другого назначенияИнформация о предложении • Цена: 43 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1	Прошу посредников не предлагать своих услуг. Продается земельный участок (в собственности) общей площадью 19061 кв. м, кадастровый номер 77:17:0120114:2124. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Форма: прямоугольная, один край ломаная линия, одна сторона участка выходит на ул. Генерала Корнилова. Въезд на участок через КПП. Участок	Предлагается земельный участок в черте Москвы площадью 0,83 га под возведение жилого комплекса или иные цели Информация о предложении • Цена:	Земельный участок для строительства офисно-торговый комплекс 12ГА ЮВАО. Район Печатники. Метро Текстильщики в шаговой доступности. Земельный участок, площадью 8,9га. Удобное расположение по отношению к транспортной развязке, ТТК. Земельный участок с назначением под строительство офисно-торгового комплекса общ.площадью	Участок 75 сот строительство нежилого назна магазина, автом т.п. Информа предложении • 70 000 000 РУБ за сотку: 933 3

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 31	Сопоставимый объект 32	Сопоставимый объект 33	Сопоставимый объект 34	Сопоставимый объект 35	Сопоставим объект 3
	А31	А32	А33	А34	А35	А36
	000 000 РУБ. • Цена за сотку: 666 667 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 600 Соток	000 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 43 Сотки	свободный от строений, с твердым покрытием (асфальтовая крошка). Коммуникации: электричество есть, на участке стоит РП, действующая скважина. Центральные, городские коммуникации идут по границе участка. В настоящее время на участке арендаторы с краткосрочными договорами (до 11 мес.) . Стоимость 28000 дол. за сотку. Рядом продается земельный участок со зданиями, участок площадью 21909 кв. м, (2,19 Га). Здание, офисно-складское, общей площадью 3761м2 2011 года постройки, плюс гараж. Подробности по телефону. Прошу посредников не предлагать своих услуг. Информация о предложении • Цена: 303 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 594 737 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 190 Соток	80 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 963 855 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 83 Сотки	12053м2, имеется вся разрешительная документация с продлением аренды участка под строительство. Стоимость составляет 160 000 000 рубле Звоните подробнее по телефон Информация о предложении • Цена: 160 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 327 801 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 120,5 Соток	• Тип: Участок объекта: Пром Площадь: 75
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населе пунктов
Вид разрешенного использования	Прмземли (под строительство ТРЦ)	Прмземли (под строительство ТЦ, ОЦ)	Прмземли (под строительство производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов)	Прмземли (под строительство ЖК)	Прмземли (под строительство ОТЦ)	Прмземли (не назначения, ма автомойки и
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда (краткосрочная)	собственно
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободны
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по грани
Дата публикации/обновления предложения о продаже	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 20
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на оценки

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 15***

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 37	Сопоставимый объект 38	Сопоставимый объект 39	Сопоставимый объект 40	Сопоставимый объект 41	Сопоставим объект 4
	А37	**А38**	**А39**	**А40**	**А41**	**А42**
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-183694983	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176845501	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175020416	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-196358247	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-174480388	https://www.do d.ru/uchastokze prodazhu-mos 17508140
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложен
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный уч
Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Зональная, Лианозово	г. Москва, район метро Полежаевская	г. Москва, район метро Красногвардейская	г. Москва, район метро Войковская	г. Москва, ул. Кржижановского, Академический	г. Москва, ра метро Текстил
Ближайшее метро	Алтуфьево	Полежаевская	Красногвардейская	Войковская	Академическая	Текстильщ
Населенный пункт	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москв
Улица	ул. Зональная, Лианозово	район метро Полежаевская	район метро Красногвардейская	район метро Войковская	ул. Кржижановского, Академический	район мет Текстильщ
Административный округ	ЮВАО	САО	ЮАО	САО	ЮЗАО	ЮВАО
Общая площадь, кв. м	**3300**	**15000**	**8000**	**14000**	**14842**	**20000**
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	**40 000 000**	**100 000 000**	**65 000 000**	**155 000 000**	**400 000 000**	**250 000 0**
Цена без учета НДС, руб./кв. м	**12 121**	**6 667**	**8 125**	**11 071**	**26 951**	**12 500**
Описание / Объявление	3 уникальных земельных участка в Москве, общей площадью 33 сот. Прекрасно подойдут для строительства гостиницы, коттеджей, клуба. Выходят на МКАД. По границе проходят все коммуникации. В собственности с августа 2015г. Категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: ЛПХ. Участки: 3950, 3951, 3952. Продажа, аренда, возможен торг или обмен или рассрочка. Информация о предложении • Цена: 40 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 212 121 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 33 Сотки	Земельный участок на продажу 1,5га в престижном западном районе Москвы, возможно строительство как многоэтажного жилья, так и торгового центра Информация о предложении • Цена: 100 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 666 667 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 150 Соток	Участок в Москве под коммерческое строительство. Участок имеет площадь 0.8га Информация о предложении • Цена: 65 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 812 500 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Промземли • Площадь: 80 Соток	Продается земельный участок по застройку 17-25 этажным многоквартирным домом. Площадь участка 1389м Коммуникации: есть Разрешение на строительство: нет (возможно получение) -Очень выгодное территориальное расположение! Рядом расположен еще один наш участок (можно посмотреть на фото) - 1478м2 Стоимость: 155000000 рублей. Торг: готовы к обсуждении. Документы могу выслать по запросу. Участок на договоре эксклюзивной продажи у агенства недвижимости The place! Приглашаем к сотрудничеству риэлторов Информация о предложении • Цена: 155 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 11 071 429 РУБ. = 11 071,4 руб.кв. м • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 14 Соток = 1 400 м кв.	Земельный участок с кадастровым номером: 77:06:0003002:47 Площадь: 14 842 кв.м. Разрешённое использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий. (Возможно изменение градостроительной зоны на многоэтажное строительство) Объект находится в Академическом районе, в шаговой доступности находятся две станции метро: ст. м. Академическая и ст. м. Профсоюзная. Информация о предложении • Цена: 400 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 2 702 703 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 148 Соток	Участок в ч Москвы, 2га большое жи строительс Информаци предложении • 250 000 000 Р Цена за сотку: 000 РУБ. • Т Участок • Тип о Земли поселе Площадь: 200
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населе пунктов
Вид разрешенного использования	под строительство ЛПХ	Прмземли (под строительство МЖК, ТЦ)	Прмземли (свободное)	Под МЖС	для размещения административных и офисных зданий	Под МЖ
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственно
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободны
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по грани

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 37	Сопоставимый объект 38	Сопоставимый объект 39	Сопоставимый объект 40	Сопоставимый объект 41	Сопоставим объект 4
	А37	А38	А39	А40	А41	А42
Дата публикации/обновления предложения о продаже	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 20
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на оценки

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 15***

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 43	Сопоставимый объект 44	Сопоставимый объект 45	Сопоставимый объект 46	Сопоставимый объект 47	Сопоставимый объект 48	Сопоставимый объект
	А43	А44	А45	А46	А47	А48	А49
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-182928807	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175020378	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-195887738	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-194656377	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-174946866	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-174819625	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-181738538
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес (местонахождение) Ближайшее метро Населенный пункт Улица	г. Москва, район метро Третьяковская Третьяковская г. Москва район метро Третьякоская	г. Москва, район метро Багратионовская Багратионовская г. Москва район метро Багратионовская	г. Москва, Рублёвское шоссе, 36к1 Молодежная г. Москва Рублёвское шоссе, 36к1	г. Москва, ул. Вересаева, Можайский Кунцевская г. Москва ул. Вересаева, Можайский	г. Москва, район метро Водный стадион Водный стадион г. Москва район метро Водный стадион	г. Москва, район метро Рязанский проспект Рязанский проспект г. Москва район метро Рязанский проспект	г. Москва, ул.Складочна вл. 6, Марьина Роща Дмитровская г. Москва ул. Складочная, вл. 6, Марьина Роща
Административный округ	ЦАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО	САО	ЮВАО	СВАО
Общая площадь, кв. м	**10000**	**10000**	**13000**	**5000**	**50000**	**20000**	**134000**
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	**190 000 000**	**100 000 000**	**1 300 000 000**	**600 000 000**	**500 000 000**	**280 000 000**	**6 000 000 000**
Цена без учета НДС, руб./кв. м	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**
Описание / Объявление	Уникальный участок 1 га в ЦАО (тихий исторический центр Москвы) под строительство жилого комплекса премиум-класса с полученными документами, кроме того возможен вариант изменения видов разрешенного использования Информация о предложении • Цена: 190 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 900 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 100 Соток	Предлагается участок 1га для возведения ЖК Информация о предложении • Цена: 100 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 000 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 100 Соток	1,3 Га - ЗАО. Проект - строительство МФК и в его составе - жилого дома бизнес класса, общей площадью около 50 тыс.кв.м. Рядом метро, Рублёвское шоссе. МФК: жильё+апарты+гостиница+ коммерция. Возможно переделать под "только жильё+коммерция". Договор аренды действующий, на 49 лет. Варианты: продажа проекта, возможен соинвест, более подробно при заинтересованности.	Участок в Москве на пресечении Аминьевского и Можайского шоссе, рядом с ул. Вересаева. Увеличение до 2 га.(за 30 млн.долл). В парковой зоне с деревьями, частная застройка. Информация о предложении • Цена: 600 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 12 000 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 50 Соток	Земля 5 га в Москве под строительство большого жилого массива Информация о предложении • Цена: 500 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 000 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 500 Соток	Продается земельный участок в Москве под высотное жилищное строительство площадью 2 га Информация о предложении • Цена: 280 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 1 400 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 200 Соток	Продажа инвестпроекта адресу: Складочная ул., 6; Земельный участок 1 ГА; В собственности; В разрешенного использова ЗУ: многоэтажная жила застройка (высотная застройка) (2.6), здравоохранение (3.4) образование и просвеще (3.5), предпринимательс (4.0), спорт (5.1), производственная деятельность (6.0), земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 43	Сопоставимый объект 44	Сопоставимый объект 45	Сопоставимый объект 46	Сопоставимый объект 47	Сопоставимый объект 48	Сопоставимый объект
	А43	А44	А45	А46	А47	А48	А49
			Готовы к сделке, документы в порядке. На компании ничего нет - делалась под проект. Информация о предложении • Цена: 1 300 000 000 РУБ. • Цена за сотку: 10 000 000 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 130 Соток				Подробности у наших специалистов, звоните Информация о предложе • Цена: 6 000 000 000 РУ • Цена за сотку: 4 477 6 РУБ. • Тип: Участок • Тип объекта: Земли поселений • Площадь: 1340 Сото
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пункт
Вид разрешенного использования	Под МЖС	Под МЖС	Под МФК	Под МЖС	Под МЖС	Под МЖС	Под МЖС
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Дата публикации/обновления предложения о продаже	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оцен

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 16. *Расчет стоимости земельного участок (кадастровый номер 77:09:0005008:43) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5	Сопоставимый о А6
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная про
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложен
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000
Вид права			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственнос
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 161	1 756	5 675	2 623	10 020	2 710
Местоположение		г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 37а	г. Москва, район метро Аэропорт	г. Москва, район метро Беговая	г. Москва, район метро Полежаевская	г. Москва, район метро Водный стадион	г. Москва, ул. Рябиновая, Очаково-Матвеевское	г. Москва, ул. М Прошлякова, Ст
Корректировка			1,00	1,00	1,22	1,36	1,36	1,53
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	7 808	13 056	19 106	6 120
Разрешенное использование		заверш. строит. и послед. эксплуатации пристройки к зданию	МЖС	МЖС	МЖС	МЖС	перераб. макулатуры	МЖС
Корректировка			1,05	1,05	1,05	1,05	1,41	1,05
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		13 057	9 450	8 198	13 709	26 940	6 426
Коммуникации		+	–	–	–	–	–	–
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		19 324	13 986	12 134	20 289	39 871	9 510
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 579	2 002	5 675	3 567	10 020	3 577
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000
Корректировка			1,90	1,61	1,59	2,00	1,53	1,53
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		36 805	22 533	19 311	40 590	61 107	14 508
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**36 805**	**22 533**	**19 311**	**40 590**	**61 107**	**14 508**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**100,43**		1,84135	1,40356	1,89661	3,05897	3,17565	2,48184
∑Xi/Xi	**2 976,39**		54,54	71,55	52,95	32,83	31,62	40,47
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,12	0,11	0,01
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м							
Стоимость объекта без НДС	руб.							
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**							

Продолжение ***Таблица 16***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 7 А7	Сопоставимый объект 8 А8	Сопоставимый объект 9 А9	Сопоставимый объект 10 А10	Сопоставимый объект 11 А11	Сопоставимый об А12
Цена без НДС	руб./кв.м		**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная про
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на оценки
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложени
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560
Вид права			Краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственнос
Корректировка			1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 074	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560
Местоположение		г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 37а	г. Москва, ул. Осенняя, 25к10, Крылатское	г. Москва, район метро Филевский парк	г. Москва, район метро Маяковская	г. Москва, район метро Проспект Мира	г. Москва, район метро Автозаводская	г. Москва, Пес пер, 2А, Сокол
Корректировка	%		1,36	1,00	0,84	0,84	1,22	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 261	8 640	14 515	9 164	9 565	18 560
Разрешенное использование		заверш. строит. и послед. эксплуатации пристройки к зданию	физ.- оздоров. центр	МЖС	МЖС	админ.-офис.	МЖС	МЖС
Корректировка	%		1,52	1,05	1,05	1,00	1,05	1,05
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 557	9 072	15 241	9 164	10 043	19 488
Коммуникации		+	–	–	–	–	–	–
Корректировка	%		1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		18 584	13 427	22 557	13 562	14 864	28 842
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	не свободно	свободно
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		18 584	13 427	22 557	13 562	13 972	28 842
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000
Корректировка			1,85	1,68	1,75	1,71	1,82	1,17
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		34 356	22 569	39 558	23 214	25 366	33 809
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**34 356**	**22 569**	**39 558**	**23 214**	**25 366**	**33 809**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**100,43**		5,29857	1,50766	1,19766	1,04279	2,10609	0,74874
∑Xi/Xi	**2 976,39**		18,95	66,61	83,85	96,31	47,68	134,13
Вес	**1,0**		0,006	0,02	0,03	0,03	0,02	0,05
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м							
Стоимость объекта без НДС	руб.							
Стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.							

Продолжение ***Таблица 16***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 13 А13	Сопоставимый объект 14 А14	Сопоставимый объект 15 А15	Сопоставимый объект 16 А16	Сопоставимый объект 17 А17	Сопоставимый об А18
Цена без НДС	руб./кв.м		**8 333**	**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 333	7 000	15 000	6 000	12 500	9 734
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная про
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 333	7 000	15 000	6 000	12 500	9 734
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 333	7 000	15 000	6 000	12 500	9 734
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложени
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 000	6 720	14 400	5 760	12 000	9 344
Вид права			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Краткосрочная
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 000	6 720	14 400	5 760	12 000	10 839
Местоположение		г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 37а	г. Москва, район метро Электрозаводская	г. Москва, район метро Нахимовский проспект	г. Москва, ул.Обручева	г. Москва, район метро Раменки	г. Москва, район метро Петровско-Разумовская	г. Москва, Ма Купавенский про 14А
Корректировка	%		1,22	1,36	1,36	1,53	1,36	1,36
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 760	9 139	19 584	8 813	16 320	14 742
Разрешенное использование		заверш. строит. и послед. эксплуатации пристройки к зданию	админ.-офис.	МЖС	МЖС	ТЦ	МЖС	МЖС
Корректировка	%		1,00	1,05	1,05	0,97	1,05	1,50
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 760	9 596	20 563	8 548	17 136	22 112
Коммуникации		+	–	–	–	–	–	–
Корректировка	%		1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		14 445	14 202	30 434	12 652	25 361	32 726
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		14 445	14 202	30 434	12 652	25 361	32 726
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	**18 000**	**10 000**	**20 000**	**50 000**	**40 000**	**1 952**
Корректировка			1,65	1,47	1,68	2,00	1,92	1,08
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		23 799	20 927	51 156	25 311	48 631	35 354
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**23 799**	**20 927**	**51 156**	**25 311**	**48 631**	**35 354**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**100,43**		1,85592	1,98959	2,41042	3,21843	2,89048	2,63214
∑Xi/Xi	**2 976,39**		54,11	50,48	41,66	31,20	34,74	38,15
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,01	0,010	0,012	0,01
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	**руб./кв.м**							
Стоимость объекта без НДС	**руб.**							
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**							

Продолжение ***Таблица 16***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 19 А19	Сопоставимый объект20 А20	Сопоставимый объект 21 А21	Сопоставимый объект 22 А22	Сопоставимый объект 23 А23	Сопоставимый об А24
Цена без НДС	руб./кв.м		**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная про
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложени
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258
Вид права			собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственнос
Корректировка			1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 000	13 714	16 628	8 640	7 488	17 258
Местоположение		г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 37а	г. Москва, ул. Широкая, Северное Медведково	г. Москва, МКАД, 29-й километр, Бирюлёво Восточное	г. Москва, г. Зеленоград, Фирсановское шоссе	г. Москва, ул. Старобитцевская, 17к1, Северное Бутово	г. Москва, район метро Черкизовская	г. Москва, Шосс проезд, вл. Печатники
Корректировка			1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 160	18 651	22 614	11 750	10 184	23 471
Разрешенное использование		заверш. строит. и послед. эксплуатации пристройки к зданию	МЖС	ТЦ	админ. – офис.	МЖС	ТЦ	ТЦ
Корректировка			1,05	0,97	1,00	1,50	0,97	0,97
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 568	18 092	22 614	17 626	9 878	22 767
Коммуникации		+	–	–	вода+канализация	–	–	–
Корректировка			1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 681	26 776	30 303	26 086	14 620	33 696
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 681	26 776	30 303	26 086	14 620	33 696
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	**8 000**	**70 000**	**5 300**	**10 000**	**50 000**	**8 900**
Корректировка			1,41	2,13	1,31	1,47	2,00	1,44
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		17 909	57 104	39 577	38 438	29 248	48 563
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**17 909**	**57 104**	**39 577**	**38 438**	**29 248**	**48 563**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**100,43**		1,86549	2,99727	1,46775	3,27085	2,74972	1,70134
∑Xi/Xi	**2 976,39**		53,83	33,51	68,42	30,70	36,52	59,03
Вес	**1,0**		0,02	0,011	0,02	0,010	0,012	0,02
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м							
Стоимость объекта без НДС	руб.							
Стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.							

Продолжение ***Таблица 16***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 25	Сопоставимый объект26	Сопоставимый объект 27	Сопоставимый объект 28	Сопоставимый объект 29	Сопоставимый об

		ОО	А25	А26	А27	А28	А29	А30
Цена без НДС	руб./кв.м		**14 000**	**9 375**	**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		14 000	9 375	9 500	10 000	16 981	8 333
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная про
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		14 000	9 375	9 500	10 000	16 981	8 333
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		14 000	9 375	9 500	10 000	16 981	8 333
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложени
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		13 440	9 000	9 120	9 600	16 302	8 000
Вид права			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственнос
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		13 440	9 000	9 120	9 600	16 302	8 000
Местоположение		г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 37а	г. Москва, район метро Рязанский проспект	г. Москва, район метро Новоясеневская	г. Москва, район метро Отрадное	г. Москва, район метро Первомайская	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, Южное Бутово	г. Москва, район Домодедовск
Корректировка			1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,53
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		18 278	12 240	12 403	13 056	22 171	12 240
Разрешенное использование		заверш. строит. и послед. эксплуатации пристройки к зданию	МЖС	админ. – офис.	МЖС	МЖС	МЖС	админ. – оф
Корректировка			1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		19 192	12 240	13 023	13 709	23 279	12 240
Коммуникации		+	–	–	–	–	+	–
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,48
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		28 405	18 115	19 275	20 289	23 279	18 115
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		28 405	18 115	19 275	20 289	23 279	18 115
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	**20 000**	**16 000**	**20 000**	**4 000**	**5 300**	**6 000**
Корректировка			1,68	1,61	1,68	1,24	1,31	1,34
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		47 746	29 186	32 399	25 119	30 404	24 224
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**47 746**	**29 186**	**32 399**	**25 119**	**30 404**	**24 224**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**100,43**		2,41042	2,11319	2,41042	1,51191	0,79045	1,90686
∑Xi/Xi	**2 976,39**		41,66	47,52	41,66	66,42	127,05	52,67
Вес	**1,0**		0,01	0,02	0,01	0,02	0,04	0,02
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м							
Стоимость объекта без НДС	руб.							
Стоимость объекта без НДС *(округленно)*	руб.							

Продолжение ***Таблица 16***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 31 А31	Сопоставимый объект32 А32	Сопоставимый объект 33 А33	Сопоставимый объект 34 А34	Сопоставимый объект 36 А35	Сопоставимый об А36

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 31 А31	Сопоставимый объект32 А32	Сопоставимый объект 33 А33	Сопоставимый объект 34 А34	Сопоставимый объект 36 А35	Сопоставимый об А36
Цена без НДС	руб./кв.м		**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная про
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложен
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960
Вид права			собственность	собственность	собственность	собственность	краткосрочная аренда	собственнос
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 400	9 600	15 260	9 253	14 786	8 960
Местоположение		г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 37а	г. Москва, Лефортово, район метро Авиамоторная	г. Москва, район метро Бульвар адмирала Ушакова	г. Москва, ул. Адмирала Корнилова, вл5	г. Москва, район метро Свиблово	г. Москва, Речной проезд, Печатники	г. Москва, район Измайловск
Корректировка			1,22	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 808	13 056	20 754	12 584	20 109	12 186
Разрешенное использование		заверш. строит. и послед. эксплуатации пристройки к зданию	ТЦ	ТЦ	админ. – офис.	МЖС	ТЦ	автосерви
Корректировка			0,97	0,97	1,00	1,05	0,97	1,50
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 574	12 664	20 754	13 213	19 506	18 278
Коммуникации		+	–	–	свет	–	+	–
Корректировка			1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 209	18 743	28 641	19 556	28 869	27 052
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 209	18 743	28 641	19 556	28 869	27 052
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	**60 000**	**4 300**	**19 061**	**8 300**	**12 050**	**7 500**
Корректировка			2,07	1,26	1,67	1,42	1,53	1,40
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		23 215	23 526	47 705	27 813	44 073	37 741
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**23 215**	**23 526**	**47 705**	**27 813**	**44 073**	**37 741**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**100,43**		2,48228	1,35263	2,00101	1,88560	2,31925	3,04367
∑Xi/Xi	**2 976,39**		40,46	74,25	50,19	53,26	43,30	33,00
Вес	**1,0**		0,014	0,02	0,02	0,02	0,01	0,011
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м							
Стоимость объекта без НДС	руб.							
Стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.							

Продолжение ***Таблица 16***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 37	Сопоставимый объект38	Сопоставимый объект 39	Сопоставимый объект 40	Сопоставимый объект 41	Сопоставимый объект 42	Сопоставимы объект 43

		ОО	А37	А38	А39	А40	А41	А42	А43
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 121**	**6 667**	**8 125**	**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 121	6 667	8 125	11 071	26 951	12 500	19 000
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная прода
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 121	6 667	8 125	11 071	26 951	12 500	19 000
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на да оценки
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 121	6 667	8 125	11 071	26 951	12 500	19 000
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 636	6 400	7 800	10 629	25 873	12 000	18 240
Вид права			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 636	6 400	7 800	10 629	25 873	12 000	18 240
Местоположение		г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 37а	г. Москва, ул. Зональная, Лианозово	г. Москва, район метро Полежаевская	г. Москва, район метро Красногвардейская	г. Москва, район метро Войковская	г. Москва, ул. Кржижановского, Академический	г. Москва, район метро Текстильщики	г. Москва, райо метро Третьяковская
Корректировка			1,36	1,22	1,53	1,22	1,22	1,36	0,77
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 808	13 056	20 754	12 584	20 109	12 186	12 186
Разрешенное использование		заверш. строит. и послед. экспл. пристр. к зд.	МЖС	МЖС	МЖС	МЖС	админ. – офис.	МЖС	МЖС
Корректировка			1,05	1,05	1,05	1,05	1,00	1,05	1,05
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		16 617	8 198	12 531	13 615	31 564	17 136	14 747
Коммуникации		+	–	–	–	+	+	–	–
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		24 593	12 134	18 545	13 615	46 715	25 361	21 826
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно	свободно
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		24 593	12 134	18 545	13 615	46 715	25 361	21 826
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	**3 300**	**15 000**	**8 000**	**14 000**	**14 842**	**20 000**	**10 000**
Корректировка			1,19	1,59	1,41	1,57	1,59	1,68	1,47
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		29 355	19 311	26 192	21 386	74 198	42 630	32 160
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**29 355**	**19 311**	**26 192**	**21 386**	**74 198**	**42 630**	**32 160**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**100,43**		1,42175	1,89661	2,22368	0,93168	1,75313	2,41042	0,69264
∑Xi/Xi	**2 976,39**		70,64	52,95	45,16	107,79	57,28	41,66	144,99
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,04	0,02	0,01	0,05
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м								
Стоимость объекта без НДС	руб.								
Стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.								

Продолжение ***Таблица 16***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 44 А44	Сопоставимый объект45 А45	Сопоставимый объект 46 А46	Сопоставимый объект 47 А47	Сопоставимый объект 48 А48	Сопоставимый об А49
Цена без НДС	руб./кв.м		**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 44 А44	Сопоставимый объект45 А45	Сопоставимый объект 46 А46	Сопоставимый объект 47 А47	Сопоставимый объект 48 А48	Сопоставимый об А49
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная про
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложени
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985
Вид права			собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственнос
Корректировка			1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 400	9 600	15 260	9 253	14 786	8 960
Местоположение		г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 37а	г. Москва, район метро Багратионовская	г. Москва, Рублёвское шоссе, 36к1	г. Москва, ул. Вересаева, Можайский	г. Москва, район метро Водный стадион	г. Москва, район метро Рязанский проспект	г. Москва, ул.Складочная, Марьина Ро
Корректировка			1,00	1,22	1,22	1,36	1,36	1,22
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 600	126 490	140 544	13 056	18 278	52 442
Разрешенное использование		заверш. строит. и послед. эксплуатации пристройки к зданию	МЖС	МЖС	МЖС	МЖС	МЖС	МЖС
Корректировка			1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 080	132 814	147 571	13 709	19 192	55 064
Коммуникации		+	–	+	+	–	–	+
Корректировка			1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		14 918	132 814	147 571	20 289	28 405	55 064
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	не свободно	не свободно	свободно	свободно	свободно
Корректировка			1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		14 918	124 845	138 717	20 289	28 405	55 064
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	**10 000**	**13 000**	**5 000**	**50 000**	**20 000**	**134 000**
Корректировка			1,47	1,55	1,29	2,00	1,68	2,41
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		21 982	193 362	179 178	40 590	47 746	132 852
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**21 982**	**193 362**	**179 178**	**40 590**	**47 746**	**132 852**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**100,43**		1,19823	0,93362	0,49315	3,05897	2,41042	1,96702
∑Xi/Xi	**2 976,39**		83,81	107,57	203,65	32,83	41,66	51,06
Вес	**1,0**		0,03	0,04	0,07	0,011	0,01	0,017
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**60 364**						
Стоимость объекта без НДС	руб.	**60 400**						
Стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	**78 520 000**						

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода

Для расчета рыночной стоимости объекта незавершенного строительства – пристройки к зданию (КС-100ПР), представляющего собой 1-но этажное здание с подвалом, одной стеной сопряженное с рядом стоящим зданием, общей площадью около 855,5 м², степень строительной готовности объекта – в официальных документах не определена, расположенного по адресу: просп. Ленинградский, д. 37А, применен модифицированный метод удельной стоимости затратного подхода оценки недвижимости, учитывающий специфику объекта оценки.

Расчет стоимости объекта незавершенного строительства с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, которая корректируется на величину степени готовности объекта незавершенного строительства (ОНС), рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (сооружения) с учетом степени готовности ОНС и накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получается стоимость объекта оценки по затратному подходу.

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости земельного участка;
2. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
3. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения и степени готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ);
4. Расчет стоимости оцениваемого строения (ОНС).

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости ОНС по затратному подходу произведен *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства является основным.

Расчет рыночной стоимости застроенных земельных участков

Объект незавершенного строительства – пристройки к зданию (КС-100ПР), представляющего собой 1-но этажное здание с подвалом, одной стеной сопряженное с рядом стоящим зданием, общей площадью около 855,5 м², степень строительной готовности объекта – в официальных документах не определена, расположенного по адресу: просп. Ленинградский, д. 37А, построен на земельном участке (кадастровый номер 77:09:0005008:43), площадью 1 300 кв. м, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: завершение строительства и последующей эксплуатации пристройки к зданию.

На дату оценки земельный участок принадлежит на праве собственности АО «РЭУ».

Подробно информация об имущественных правах на земельный участок под ОНС, а также о его качественных и количественных характеристиках, представлена в разделе «Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки» (см. **Таблица 3, Таблица 4, Таблица 5, Таблица 6).**

Поскольку земельный участок (кадастровый номер 77:09:0005008:43) в настоящем разделе оценивается отдельно, при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по затратному подходу его оценка не производится.

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства произведен без учета рыночной стоимости земельного участка («пятна» застройки под ОНС).

Расчет восстановительной стоимости нового строительства

Методология применения метода удельной стоимости

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Величина удельной стоимости единицы сравнения определялась по справочнику укрупненных показателей стоимости строительства «Промышленные здания 2016»[15] компании КО-ИНВЕСТ.

При расчете корректировок использованы справочники «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»[16] и «Индексы цен в строительстве»[17] компании КО-ИНВЕСТ.

[15] С.А Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценкщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «кОИНВЕСТ», 2016. – 1060с. ISBN 978-5-903734-39-9

[16] Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2016 года серии «Справочник Оценщика». Для условий строительства в Московской области, России.

Единицей сравнения в расчетах служат: 1 куб. м строительного объема здания;1 кв. м площади здания или сооружения; 1 м или км длины сооружения и т.д.

Порядок расчета восстановительной стоимости методом удельной стоимости

1. *Подготовка исходных данных об оцениваемом строении* по его основным характеристикам. При этом к основным характеристикам здания/сооружения относятся:

- регион;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- отраслевая принадлежность;
- функциональное назначение;
- объемно-планировочные параметры (строительный объем, общая площадь, этажность и др.);
- материал основных конструктивных элементов;
- элементы инженерного оборудования;
- класс конструктивной системы здания/сооружения;
- класс качества здания.

2. *Выбор укрупненного показателя стоимости объекта-аналога* (***$C_{ед.}$***). В качестве объекта-аналога подбирается наиболее похожее на объект оценки по основным характеристикам здание (сооружение).

В качестве объекта-аналога выбран объект «Здания бытовых помещений» (код объекта: ПЗ.13.000.0134, объем – 3 250 куб. м, класс конструктивной системы – КС-1) по справочнику укрупненных показателей стоимости строительства «Промышленные здания 2016» (стр. 657).

В показателях стоимости строительства учтены следующие затраты:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

г) усредненная величина до начислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

[17] Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Выпуск 101, итоги за III кв. 2017г. – М.: ООО «кОИНВЕСТ», 2017. – 215с. ISSN 0234-8233

3. ***Определение необходимых корректировок (поправок)*** к стоимости объекта-аналога с учетом всех имеющихся отличий от объекта оценки.

На основании анализа выявляются факторы, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Корректировки справочных показателей учитывают неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

4. ***Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов (поправок)***.

Поправки могут быть введены как в абсолютном выражении ($\pm\Delta C_i$), так и в виде корректирующих коэффициентов (K_n), что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и по основным конструктивным элементам, видам работ и инженерным системам здания.

Общая величина денежных поправок на единицу сравнения (+ увеличение, – уменьшение) определяется по формуле:

$$\pm\Delta C_{общ.} = \sum\pm\Delta C_i, \quad \text{где}$$

±ΔСобщ.– общая поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения объекта-аналога(например, 1 куб. м для здания);

±ΔСi – поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения по i-му ценообразующему фактору.

Сводный корректирующий коэффициент по второй группе поправок определяется как произведение всех необходимых корректирующих коэффициентов в общем виде:

$$K_{общ.}=K_1\times K_2\times \ldots \times K_n \quad ,$$

где:

Кобщ. – общая коэффициентная поправка к стоимости единицы сравнения объекта-аналога;

К1, К2 … Кn – коэффициентные поправки, учитывающая различия по 1,2…n-му ценообразующим параметрам;

При расчете стоимости нового строительства, оцениваемого ОНС, учитывались следующие поправки на отличие объекта-аналога от аналогичных параметров объекта оценки.

1. *Поправки к удельному показателю стоимости здания*

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» к сборнику КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания».

СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ УСТРОЙСТВА ПОДВАЛОВ ***ТАБЛИЦА 16***

№	Описание конструктивного решения	Строительный объем, м³	Сметная стоимость, руб./м³
1	2	3	4
	Подвалы бытового назначения		
	Из монолитного или сборного железобетона глубиной до 3 м, с толщиной стен 400 мм, с отделкой уровня «Standard»:		
	без крепления котлована	до 300	13 190
		300-900	9 568
		900-1800	8 399
		1800-2700	7 759
		2700-4500	7 362
		свыше 4500	7 254
	с креплением котлована	до 300	15 435
		300-900	10 675
		900-1800	9 093
		1800-2700	8 397
		2700-4500	7 851
		свыше 4500	7 693
	Из монолитного или сборного железобетона глубиной до 5 м, с толщиной стен 400 мм, с отделкой уровня «Standard»:		
	без крепления котлована	до 300	14 067
		300-900	10 204
		900-1800	8 958
		1800-2700	8 275
		2700-4500	7 852
		свыше 4500	7 736
	с креплением котлована	до 300	16 462
		300-900	11 385
		900-1800	9 698
		1800-2700	8 956
		2700-4500	8 373
		свыше 4500	8 205

Примечание. Показатели приведены для сухих грунтов I и II групп.

Источник: Справочник «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2016 года серии «Справочник Оценщика», стр. 7

Объект оценки имеет подвал общим объемом – 1 214,89 куб. м, подвальные посещения – бытового назначения. В качестве корректировки выбрано значение сметной стоимости строительства из таблицы, представленной выше, - 8 399 руб./ куб. м.

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (Сст) Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и определяется по формуле:

$$Сст = - а \times Сст_аналог,$$

где

а- доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания,

Сст_аналог - справочная стоимость стен, приводимая в графе "Стены наружные с отделкой" таблиц стоимостных показателей.

Расчет поправки приведен в таблице ниже.

Наименование	Формула расчета	Sстен	Sотс. Ст	а	Сст_аналог	Величина поправки
на отсутствие одной наружной стены	Сст = - а х Сст_аналог, где а- доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания, Сст_аналог - справочная стоимость стен, приводимая в графе "Стены наружные с отделкой" таблиц стоимостных показателей	301,56	10,56	0,035	1 434,60	-50,22

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

1. Поправки к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (*V, м^3) или площади (S, м^2)* между оцениваемым зданием Voo, Soo соответственно и ближайшим параметром из справочника «Промышленные здания» Vспр, Sспр, определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2016», стр. 25

Регионально экономическая поправка позволяет пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (***Ктер. эк***) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$Ктерр\text{-}эк = Крег\text{-}эк \times Кзон\text{-}эк,$$

где:

Крег-эк - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России - в Московской обл.), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве;

Кзон-эк - зонно-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определенный оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных

Для расчета восстановительной стоимости нового строительства в сборнике УПСС «Промышленные здания» удельные показатели стоимости представлены для условий строительства в Московской области. Так как объект оценки находится в г. Москве, то для дальнейших расчетов принята поправка – 1,161.

Поправка на изменение цен в строительстве

Поправка рассчитывается по формуле:

$$Кинфл = Ио/Испр,$$

где:

Ио и Испр. - индексы цен соответственно на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов

Расчет поправки приведен в таблице ниже.

		Ио	Испр	Кинф	Значение коэффициента от 01.01.2016 по 01.10.2017	Корректировка на дату оценки (ст.5*ст.6)
1	2	3	4	5	6	7
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Кинфл = Ио/Испр, где Ио и Испр. - индексы цен соответственно на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов	11,331	10,589	1,070	1,253	1,341

5. ***Пересчет стоимости строительства единицы сравнения объекта с учетом всех видов поправок ($С_{ед.скорр.}$).***

$$С_{ед.скорр.} = (С_{ед.} \pm \Delta С_{общ.}) \times К_{общ.} \quad ,$$

где:

Сед.корр. –стоимость единицы сравнения объекта оценки с учетом всех видов поправок в текущий уровень цен в регионе оценки;

Сед. – стоимость единицы измерения/сравнения объекта-аналога в уровне цен Московской области на дату публикации справочника УПСС.

6. ***Определение восстановительной стоимости объекта оценки***.

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ВС_{ДО} = С_{ед.скорр.} \times V \times (1 + ПП) \quad ,$$

где:

ВСДО – восстановительная стоимость здания/сооружения на дату оценки;

V – количество единиц сравнения (например, строительный объем здания, куб. м);

ПП – предпринимательская прибыль (нормативная величина прибыли застройщика (инвестора)).

Расчетное значение восстановительной стоимости нового строительства, оцениваемого ОНС, приведено ниже в таблицах (см. **Таблица 22**).

Расчет величины прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина предпринимательской прибыли (прибыль застройщика) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершенного строительства или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя так же зависит и от направления развития инвестиционного проекта.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения коэффициента прибыли застройщика (инвестора) в новое строительство по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 17**)[18].

Таблица 17 *Коэффициент прибыли застройщика (инвестора)*

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилые здания	0,06	0,12	**0,09**
Торговые помещения и здания	0,06	0,10	**0,08**
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,09	**0,07**
Складские помещения и здания	0,05	0,12	**0,08**
Производственные помещения и здания	0,04	0,10	**0,07**
Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,06	0,15	**0,10**

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитическое данные «Коэффициент прибыльности инвестиций в новое строительство объектов недвижимости по данным на 01.10.2017 года»

Значение коэффициента прибыли застройщика (инвестора) для производственных помещений и зданий согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 4%-10%, среднее значение составляет 7%.

По сведениям Заказчика строительство ОНС в составе объекта оценки осуществлялось хоз. способом, то есть застройщик осуществлял строительство для собственных целей.

Для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя принимается на уровне минимального значения в размере 4%.

Расчетное значение восстановительной стоимости нового строительства с учетом прибыли застройщика на дату оценки приведено ниже (см. **Таблица 22**).

Расчет величины накопленного (совокупного) износа

С позиции оценки недвижимости под ***износом*** понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний, которые в сумме образуют накопленный износ.

[18] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

- ***Физический износ*** ($И_{Физ}$) – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия.
- ***Функциональный (моральный) износ или устаревание*** ($И_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.
- ***Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание)*** ($И_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($И_{общ}$) определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости и определяется по формуле:

$$И_{общ} = 1 - (1 - И_{Физ}) * (1 - И_{Фун}) * (1 - И_{Вн})$$

При наличии улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям.

Таблица 18. *Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом*

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Катуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Физический износ ОНС определен экспертным методом на основании «Правил оценки износа жилых зданий» ВСН 53-86 Госгражданстроя при Госстрое СССР, применяемых БТИ, где перечислены визуальные признаки физического износа отдельных конструктивных элементов зданий и дана их количественная оценка. Для определения

физического износа здания в целом суммируется физический износ всех его конструктивных элементов:

$$И = \sum_{i=1}^{n} И_i = \sum_{i=1}^{n} \frac{У_i \times ПИ_i}{100}$$, где

$И$ – физический износ здания;

$У_i$ - удельный вес i-го конструктивного элемента в общей стоимости здания;

$ПИ_i$ - процент физического износа i-го конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости оцениваемого объекта (в %) обычно принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

Расчет величины *физического износа* приведен в таблице ниже (см. **Таблица 21**).

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью оцениваемого объекта на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик оцениваемого объекта. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

У ОНС на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($И_{Вн}$)[19] – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

У ОНС на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Совокупный или накопленный износ ($И_{общ}$) включает три вида износа и в общем виде определяется по формуле:

$$И_{общ} = 1 - (1 - И_{Физ}) * (1 - И_{Фун}) * (1 - И_{Вн})$$

В настоящем разделе Отчета расчетная величина общего износа ОНС представлена ниже в таблице (см. **Таблица 22**).

[19] Источник: http://47news.ru/articles/73245/

Расчет итоговой величины рыночной стоимости ОНС с использованием затратного подхода

В настоящем разделе Отчета расчет рыночной стоимости ОНС (пристройки к зданию (КС-100ПР), представляющей собой 1-но этажное здание с подвалом, одной стеной сопряженное с рядом стоящим зданием, общей площадью около 855,5 м², расположенной по адресу: просп. Ленинградский, д. 37А) по затратному подходу произведена *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости).*

Степень готовности определена расчётно, посредством корректировки на степень реально выполненных на дату оценки СМР удельных показателей веса конструктивных элементов в общем объеме строительства здания. Расчетное значение степени готовности ОНС составило 74 %, расчет приведен в таблице ниже (см. **Таблица 21**).

Расчеты рыночной стоимости ОНС в составе объекта оценки по затратному подходу приведена без учета стоимости земельного участка, в том числе пятна застройки под строением, так как земельный участок, на котором расположен ОНС в настоящем Отчете оценивается отдельно.

Расчеты приведены без учета НДС.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого ОНС, полученная по затратному подходу, приведена ниже в таблице (см. **Таблица 22**).

Таким образом, рыночная стоимость ОНС, рассчитанная по затратному подходу, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

10 382 тыс. руб.

(Десять млн. триста восемьдесят две тыс. руб.)

Таблица 19. *Удельные показатели стоимости строительства объекта-аналога*

Код аналога: ПЗ.13.000.0134

№ п/п	Наименование конструктивного элемента здания	Расчетные удельные веса конструктивных элементов, %	Стоимость 1 кв. м общей площади здания по состоянию на 01.01.2016 г., руб.
1	2	3	4
1	Подземная часть	15,00%	625,05
2	Стены	30,00%	1250,10
3	Перегородки и санитарно-технические кабины	7,00%	291,69
4	Перекрытия и покрытия	2,00%	83,34
5	Кровля	14,00%	583,38
6	Лестницы, балконы и лоджии	5,00%	208,35
7	Окна и двери	2,00%	83,34
8	Полы	6,00%	250,02
9	Отделка	5,00%	208,35
10	Прочее	0,00%	0,00
11	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства		
	в том числе:		
11.1	Отопление и вентиляция	5,57%	232,10
11.2	Водоснабжение и канализация	4,21%	175,43
11.3	Электроснабжение	3,05%	127,09
11.4	Слаботочные устройства	0,71%	29,59
	Итого	**100%**	**4 167**

Источник: Сборник УПСС «Промышленные здания 2016» (стр.657)

Таблица 20. *Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога*

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество Оцениваемый объект	Количество Объект-аналог
1	Код аналога			*ПЗ.13.000.0134*
2	Назначение здания		Административно-производственное	Здания бытовых помещений
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры			
	строительный объем	куб.м	1298,08	3250
	общая площадь	кв.м	855,5	
	количество этажей	шт.	1	1
	преобладающая высота этажа	м	2,8	3
	наличие подземной части		подвал	без подвала
	со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. - здание отдельно стоящее или пристроенное)		3	4
4	Особые функциональные отличия здания		нет	нет
5	Преобладающий материал:			
	горизонтальных наружных конструкций		ж/б	бутовые и бетонные
	вертикальных наружных конструкций		ж/б	деревянные и ж/б
	наружных стен		кирпич	шлакоблочные и кирпичные
	внутренних стен		кирпич	кирпич
	перегородок		кирпич	кирпич
	заполнения оконных проемов		дер.	дер.
	заполнения дверных проемов		дер.	дер.
	кровли		плоская, рубероид	плоская, рубероид
	полов		бетон, плитка, линолеум	бетон, плитка, линолеум
	отделка потолков		штукатурка, покраска	штукатурка, покраска
	отделка внутренних стен и перегородок		простая	простая
	прочих конструкций			
6	Класс конструктивной системы здания		КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		сухие	сухие
8	Наличие (+/-) и особенности инженерного оборудования			
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)		-	
	отопление, вентиляция и кондиционирование		+	+
	водоснабжение и канализация		+	+
	электроснабжение и освещение		+	+
	слаботочные системы		+	+
	прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)		-	
11	Класс качества объекта		econom	econom

Источник: Данные Заказчика, Сборник УПСС «Промышленные здания 2016» (стр.657)

Таблица 21. Расчет величины накопленного износа объекта оценки и степени готовности ОНС на дату оценки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Уд. вес констр. элементов в %	Поправка к уд. весу	Уд. вес констр. эл. с попр. %	Износ %	Процент износа к строению гр.5*гр.6* 100
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
Подземная часть здания						
Фундаменты	Отсутствие отмостки. Многочисленные следы замокания цоколя, многочисленные трещины, высолы, биологические повреждения.	15,00%	1,00	15,00%	20%	3,00%
Надземная часть						
Стены наружные, возможна отделка	Наружные ограждающие конструкции выполнены из кирпича (преимущественно) из железобетонных стеновых однослойных панелей, толщиной 350 мм, облицованных мозаичной плиткой. Пустоты, поры и каверны в бетоне стен, пилонов и колонн со сплошной поверхностной коррозией оголенной арматуры, сколы защитного слоя бетона, отклонение геометрических размеров отдельных колонн, пилонов, стен, проемов от проектных с нарушением требований СП 70.13330.2012, следы протечек, увлажнений, высолов, отсутствие защитных фартуков парапетов. Кирпичная кладка имеет следы протечек, увлажнений, высолы, биологические повреждения, некачественно выполненные дверные перемычки, трещины, сквозные дыры, разрушение и высыпание связующего материала стен.	30,00%	1,0	30,00%	40%	12,00%
Стены внутренние, перегородки, сан.тех.кабины	Перегородки выполнены из строительного кирпича полнотелого одинарного. Следы протечек, увлажнений, высолы, биологические повреждения, некачественно выполненные или отсутствующие дверные перемычки, трещины, наблюдаются разрушения участков перегородок, отклонения от геометрических размеров.	7,00%	0,9	6,30%	45%	2,84%
Перекрытия и покрытия	Перекрытия выполнены из железобетонных плит. Бетонные поверхности имеют раковины, поры и обнажения арматуры, величина защитного слоя бетона менее нормативной, коррозия арматуры, следы протечек, увлажнений, высолы, биологические повреждения, скопление и застой воды.	2,00%	1,0	2,00%	25%	0,50%
Кровля	Кровля плоская из рулонных материалов. Сколы защитного слоя бетона, поверхностная коррозия арматуры, величина защитного слоя арматуры на отдельных участках меньше допустимого значения, повреждение гидроизоляции, следы протечек, увлажнений высолов, биологические повреждения, скопления и застой воды на покрытии. Требуется полная замена кровельного покрытия и монтаж системы водоотведения, системы гидроизоляции.	14,00%	0,8	11,20%	75%	8,40%
Лестницы, балконы, лоджии	Лестничные марши и лестничные площадки железобетонные. Бетонные поверхности имеют раковины, поры и обнажения арматуры, величина защитного слоя бетона менее нормативной, коррозия арматуры, следы протечек, увлажнений, высолы, биологические повреждения	5,00%	0,9	4,50%	40%	1,80%
Полы	Цементно-песчаная стяжка, покрытие керамической плиткой в местах общего пользования. В значительном объеме работы по организации покрытия пола не были выполнены. Сколы бетона, скопление и застой воды, следы протечек, высолы, биологические повреждения, местами отслоение плитки, сколы плитки	6,00%	0,5	3,00%	85%	2,55%
Проемы	Стеклоблоки с деревянными рамами. Работы выполнены не в полном объеме. Деформации профиля рам, нарушения целостности остекления. Отсутствие внутренних дверных коробок и дверей.	2,00%	0,3	0,60%	85%	0,51%
Отделочные работы	Наблюдаются следы отделочных работ в местах общего пользования и отдельных помещениях. То есть на дату осмотра можно заключить, что отделка полностью утрачена.	5,00%	0,1	0,50%	100%	0,50%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	полностью утрачена	5,57%	0,1	0,56%	100%	0,56%
Водоснабжение и канализация	полностью утрачена	4,21%	0,0	0,00%	100%	0,00%
Электроснабжение и освещение	полностью утрачена	3,05%	0,0	0,00%	100%	0,00%
Слаботочные системы	отсутствуют	0,71%	0,0	0,00%	100%	0,00%
Прочие работы	отсутствуют	-	-	-	100%	-
Итого:		**100%**		**74%**		**33%**
Степень готовности ОНС на дату оценки	гр. 5					**74%**
Физический износ объекта на дату оценки округленно	(ИТОГО гр. 7 * 100/ ИТОГО гр. 5)					**44%**

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 22. *Расчет рыночной стоимости ОНС на дату оценки с использованием затратного подхода*

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Аналог[20]		ПЗ.13.000.0134
Справочная стоимость единицы измерения объекта-аналога (наземная часть) по состоянию на 01.01.2016г. $C_{ед.}$	руб./куб.м	4 167
Поправка на отсутствие наружной стены	руб.	-50,218
Стоимость единицы измерения объекта-аналога (наземная часть) по состоянию на 01.01.2016г.	руб./куб.м	4 117
Количество единиц сравнения (наземная часть ОО)	куб.м	1 298,08
Стоимость объекта-аналога (наземная часть) по состоянию на 01.01.2016г.	руб.	5 343 912,78
Поправка на наличие подвала	руб./куб.м	8 399
Количество единиц сравнения (подземная часть ОО)	куб.м	1 215
Поправка на наличие подвала	руб.	10 203 861,11
Стоимость объекта-аналога (с учетом подвала) по состоянию на 01.01.2016г.	руб.	15 547 773,89
Поправка на разницу в объемах		1,000
Регионально-экономическая поправка		1,16
Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$		1,341
Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки	**руб.**	**24 202 755**
Прибыль застройщика	%	4%
	руб.	968 110
Восстановительная стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя	руб.	**25 170 865**
Степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ)	%	74%
Стоимость ОНС с учетом завершенности в ценах на дату оценки	руб.	**18 540 104**
Износ общий	%	44%
в том числе:		
физический	%	44%
функциональный	%	0%
внешний	%	0%
Стоимость ОНС с учетом накопленного износа в ценах на дату оценки	руб.	**10 382 458**
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	-
Стоимость ОНС с учетом стоимости земельного участка в ценах на дату оценки	руб.	**10 382 458**
Итоговая стоимость ОНС по затратному подходу (округленно), без учета НДС	руб.	***10 382 000***

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

[20] Башкатов В.С., Башкатов В.В. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). – С.-П.: ООО «Санкт-Петербургский региональный центр по ценообразованию в строительстве» (РЦЦС СПб), 2009. – 864 с.

Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительством с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (рыночный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что за выставленный на рынке объект или услугу благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект или услугу.

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Для оценки рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (ОНС) – пристройки к зданию (КС-100ПР), представляющего собой 1-но этажное здание с подвалом, одной стеной сопряженное с рядом стоящим зданием, общей площадью около 855,5 м², степень строительной готовности объекта – в официальных документах не определена, расположенного по адресу: просп. Ленинградский, д. 37А, использован модифицированный метод сравнительных продаж, предложенный и описанный в работе А. В. Байковской «Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности государственно-частного партнерства», опубликованной в журнале «Экономический анализ: Теория и практика» №46 (253) – 2011.

Сравнительный подход при оценке незавершенных объектов имеет крайне ограниченное применение из-за сложности расчета поправочных коэффициентов. Однако при разработке дополнительных критериев исследования, сравнительный подход становится доступным к применению и, более того, рыночная стоимость, полученная на основе этого подхода, будет отражать стоимость оцениваемого объекта с учетом сложившейся рыночной ситуации месторасположения объекта и факторов, влияющих на формирование этой стоимости.

Выбор сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в первую очередь определяется степенью готовности объекта: если степень готовности объекта ниже 15 %, то наиболее достоверными методами расчета рыночной стоимости такого объекта будут методы затратного подхода.

Для объектов со степенью готовности выше 15% применение модифицированного метода позволяет рассчитать в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость при отсутствии на рынке прямых объектов-аналогов, не завершенных строительством, но при достаточном количестве аналогичных завершенных объектов. Такой метод можно охарактеризовать как метод стоимости воспроизводства по аналогам.

Метод стоимости воспроизводства по аналогам целесообразно применять при работе с функционально и архитектурно ординарными объектами строительства, т. е. если оценивается недостроенный объект административно-производственного профиля, то и сравнение происходит с аналогичным выстроенным объектом. При этом расчет рыночной стоимости объекта аналога может быть осуществлен посредством применения в качестве

базы расчета средней рыночной стоимости 1 кв. м площади готовых административно-производственных зданий.

Актуальность метода воспроизводства по аналогам заключается в том, что он позволяет обоснованно применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Так как ОНС в составе объекта оценки, является функционально ординарным объектом строительства. В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) аналогичных готовых отдельно реализуемых административно-производственных зданий в г. Москва, при этом такие здания активно предлагаются к продаже в составе имущественных производственных комплексов. Оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства, использовав в качестве базы расчета удельный показатель средней рыночной стоимости 1 кв. м производственного имущественного комплекса.

Последовательность выполнения оценки стоимости прав на объект незавершенного строительства, степень готовности которых превышает 15%, с позиции сравнительного подхода приведена ниже.

Алгоритм расчета:

1. Анализ рынка.
2. Выбор объектов-аналогов.
3. Внесение соответствующих корректировок на отличие аналогов от объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости воспроизводства объекта в целом (завершенного строительством) посредством умножения расчетной удельной рыночной стоимости 1 кв. м на общую площадь объекта оценки.
5. Внесение корректировок, учитывающих отличие аналога завершенного строительством от объекта оценки, которые невозможно учесть на 3 этапе.
6. Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства посредством умножения стоимости объекта аналога, завершенного строительством, на степень готовности объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (ОНС) в настоящем разделе Отчета был использован *модифицированный метод сравнения продаж* сравнительного подхода (метод *воспроизводства по аналогам*).

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием сравнительного подхода

В настоящем разделе производится расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства – пристройки к зданию (КС-100ПР), представляющего собой 1-но этажное здание с подвалом, одной стеной сопряженное с рядом стоящим

зданием, общей площадью около 855,5 м², степень строительной готовности объекта – в официальных документах не определена, расположенного по адресу: просп. Ленинградский, д. 37А, по сравнительному подходу.

Для определения рыночной стоимости ОНС в настоящем отчете применен модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода (метод *воспроизводства по аналогам*).

Для определения рыночной стоимости ОНС были изучен рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, в сегменте производственной недвижимости (производственные имущественные комплексы, отдельно реализуемые административно-производственные здания, здания свободного назначения).

Для определения удельной рыночной стоимости 1 кв. м коммерческой (производственной) недвижимости использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из наиболее эффективного использования.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения[21] (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

Алгоритм метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

[21] При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).

1. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
4. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
5. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
6. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
7. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
8. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);

- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

Далее представлен расчет средней рыночной стоимости 1 кв. м площади готового административно-производственного здания на основе определения удельного показателя рыночной стоимости для имущественных производственных комплексов.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м площади готового административно-производственного здания

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) аналогичных объекту оценки готовых административно-производственных зданий в г. Москва – отдельно стоящих зданий, расположенных на собственном земельном участке.

При этом в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) производственных имущественных комплексов на территории г. Москва, в составе которых присутствуют аналогичные объекту оценки административно-производственные здания и/или помещения.

Состав площадей, продаваемых производственных имущественных комплексов и характер их использования имеют различия. Однако цены предложения на предлагаемые к продаже подобные объекты, как правило, указываются в расчете 1 кв. м общей площади имущественного комплекса, вне зависимости от его составных частей, в том числе без выделения стоимости земельного участка. Таким образом, удельный показатель стоимости 1 кв. м производственных имущественных комплексов может быть использован в качестве базы расчета рыночной стоимости оцениваемого строения.

Исследование рынка коммерческой недвижимости г. Москвы в сегменте производственной недвижимости (производственных имущественных комплексов и/или их частей) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности аналогичные объекты. Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Уровень цен на сопоставимые объекты производственной недвижимости существенно колеблется в зависимости от месторасположения, классности, степени оснащенности (оборудованности), транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы, а также другая информация сети Интернет: http://www.beboss.ru/kn, http://www.apex-realty.ru/, http://www.irn.ru/, http://www.arendator.ru/, http://www.avito.ru/, http://www.arendator.ru/, http://www.domofond.ru/, http://www.rosrealt.ru/, http://zdanie.info/, https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/, http://osz-agent.ru/, http://investkap.ru/, https://move.ru/, и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты производственной недвижимости, расположенные в сложившихся производственных зонах города, имеющие хорошую транспортную доступность и расположенные в пределах г. Москвы. То есть аналоги подбирались по наиболее близким факторам, таким как назначение, оснащенность (оборудованность), наличие необходимых коммуникаций и энерго-ресурсных мощностей, транспортная доступность, инфраструктура, и иные характеристики, обеспечивающие объектам-аналогам необходимый уровень сопоставимости с объектом оценки.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

В результате были отобраны шестнадцать наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик объекта оценки (см. **Таблица 45**).

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

В настоящем разделе отчета земельные участки оцениваются отдельно, то есть оценка строений осуществляется без учета стоимости земельных участков, в том числе «пятен» застройки под ними. При этом в состав имущественных комплексов, выбранных в качестве объектов-аналогов, входит стоимость земельных участков. Учитывая сказанное, цены предложения объектов-аналогов были скорректированы на стоимость входящих с их состав земельных участков.

Расчет доли стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости объектов аналогов (производственных имущественных комплексов и/или их частей) производился индивидуально для каждого объекта-аналога, с учетом площади входящего в его состав земельного участка.

Таким образом, цены предложения стоимости 1 кв. м площади объектов-аналогов, принятые оценщиками для дальнейшего расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства, рассчитаны без учета стоимости земельных участков в составе общей стоимости объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости земельных участков в составе цен предложений на объекты-аналоги (*поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога****)***

Для расчета доли стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости объектов аналогов (производственных имущественных комплексов и/или их частей) использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Выбор аналогов, описание процедуры расчетов, описание и последовательность введения корректировок при расчете рыночной стоимости земельных участков в составе стоимости объектов-аналогов представлены выше в разделе «Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества».

Вместе с тем, при определении рыночной стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов производственных имущественных комплексов имею свою специфику, которая выражается в необходимости внесения некоторых корректировок, отличных от описанных в разделе «Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества».

Ниже приводится расчет таких корректировок, учтенных в расчетах стоимости земельных участков в составе производственных имущественных комплексов.

Вторичная выборка объектов-аналогов оцениваемых земельных участков приведена в таблице выше (см. **Таблица 15**).

Сведения о площади и местоположении земельных участков в составе объектов аналогов представлены ниже (см. **Таблица 45**) во вторичной выборке объектов-аналогов.

Обоснование введения корректировок (отличных от описанных в разделе «Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества»

Вид права. Принятые к расчету, сопоставимые объекты-аналоги имущественные комплексы № 1, № 2, №3, №6, №7, №9, №10, №11 и №15 имеют в своем составе земельные участки, которые находятся в собственности продавцов.

Объекты-аналоги имущественные комплексы №4, №5, №8, №12, №13, №14 и № 16 имеют в своем составе земельные участки, принадлежащие продавцам на праве долгосрочной аренды.

Значения корректировок, учитываемых разницу передаваемых прав по данным статистики, представленным на портале Statrielt, представлены разделе «Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества» (см. **Таблица 9)**.

Коэффициент, выражающих отношения цен предложений земельных участков земель населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры, находящихся на праве долгосрочной аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности в среднем составляет 0,95 (5%) (нижняя граница – 0,92 (8%), верхняя граница – 0,98 (2%)).

Коэффициент, выражающих отношения аренды сроком до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством, к сроку аренды на 49 лет в среднем составляет 0,92 (8%) (нижняя граница – 0,86 (14%), верхняя граница – 0,98 (2%)).

Таким образом, при расчете корректировок земельных участков из выборки условно свободных земельных участков, корректировка на различие вида прав для

объектов-аналогов №7, №18 и №35, находящихся на праве краткосрочной аренды, приняты повышающие поправки на уровне среднего значения – 8% (1,08), для объектов-аналогов №1 – №6, №8 – № 17, №19, №20, №22 – №34, №36 – №44 и №46 – №49, находящихся в собственности, принята понижающая корректировка на уровне среднего значения – 5% (0,95), для объектов-аналогов №21 и № 45, находящихся в долгосрочной аренде, поправка не применялась (значение – 1,00).

Для земельных участков в составе имущественных комплексов, находящихся на праве собственности у продавцов, расчет и порядок применения корректировок на вид прав аналогичен описанию данной корректировки, представленному в разделе «Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества».

Вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования подлежащих оценке земельных участков в составе объектов-аналогов – производственных имущественных комплексов – размещение и эксплуатация объектов производственного назначения.

Остальные объекты-аналоги имеют отличный от объекта оценки вид разрешенного использования. Для таких аналогов применялась соответствующая корректировка.

Значения корректировок на вид разрешенного использования по данным статистики, представленным на портале Statrielt, представлены разделе «Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества» (см. **Таблица 10**).

По данным представленным в указанной таблице для земельных участков размещенных под производственными объектами среднее значение диапазона корректировки составляет 0,24.

Объекты-аналоги №10, №13, №21, №26, №30, №33 и №41 имеют вид разрешенного – административно-офисные здания, что соответствует коду 4.1 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 1,05). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данных аналогов применена в размере 0,19 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (0,24 – 1,05) = 0,19).

Объекты оценки № 16, №20, №23, №24, №31, №32 и №35 имеют разрешенное использование – под размещения Торговых центров, что соответствует коду 4.4 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 1,08). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данных аналогов применена в размере 0,16 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (0,24 – 1,08) = 0,16).

Объекты-аналоги №1 – №4, №6, №8, №9, №11, №12, №14, №15, №17, №19, №25, №27 – №29, №34, №37 – №40, №42 – №49 имеют разрешенное использование – под многоэтажное жилищное строительство, что соответствует коду 2.6 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 1,00). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данного аналога применена в размере 0,24 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (0,24 – 1,00) = 0,24).

Объект-аналог № 7 имеет разрешенное использование – для размещения физкультурно-оздоровительного центра или фитнес-клуба, что соответствует коду 5.1 в

таблице (среднее значение диапазона корректировки – 0,53). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данного аналога применена в размере 0,71 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (0,24 – 0,53) = 0,71).

Объекты-аналоги № 18, №22 и №36 имеют разрешенное использование – под строительство автосервисов и автомоек, что соответствует коду 4.9 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 0,55). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данного аналога применена в размере 0,69 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (0,24– 0,55) = 0,69).

Объект-аналог № 5 имеет разрешенное использование – под строительство предприятия по переработке макулатуры, что соответствует коду 3.1 в таблице (среднее значение диапазона корректировки – 0,64). Таким образом, значение корректировки на разрешенное использование для данного аналога применена в размере 0,60 (Корректировка на разрешенное использование = 1 + (0,24 – 0,64) = 0,60).

Местоположение. Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте г. Москвы, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. Однако объекты-аналоги расположены в разных частях города, имеющих разную стоимостную ценность с точки зрения потенциальных покупателей. Учитывая сказанное, для аналогов с отличной от объекта оценки ценностью местоположения введена корректировка на местоположение.

Значения корректировок на местоположение по данным статистики, представленным на портале Statrielt, представлены разделе «Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества» (см. **Таблица 11**).

Объекты-аналоги №6, №16, №30 и №39 в соответствии со своим местоположением, расположены в одной с оцениваемыми земельными участками в составе производственных имущественных комплексов ценовой зоне 6 (средняя граница диапазона – 0,24). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 1.

Объект-аналог №43 расположен в ценовой зоне №1 (среднее значение диапазона – 1,00). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 0,24 (Корректировка на местоположение = 1 + (0,24– 1,00) = 0,24).

Объекты-аналоги №9 и №10 расположены в ценовой зоне №2 (среднее значение диапазона – 0,93). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 0,31 (Корректировка на местоположение = 1 + (0,24– 0,93) = 0,31).

Объекты-аналоги №1, №2, №8, №12, №37 и №44 расположены в ценовой зоне №3 (среднее значение диапазона – 0,77). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 0,47 (Корректировка на местоположение = 1 + (0,24 – 0,77) = 0,47).

Объекты-аналоги №3, №11, №13, №31, №38, №40, №41, №45, №46 и №49 расположены в ценовой зоне 4 (среднее значение диапазона – 0,55). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 0,69 (Корректировка на местоположение = 1 + (0,24– 0,55) = 0,69).

Объекты-аналоги №4, №5, №7, №14, №15, №17 – №29, №32 – №37, №42, №47 и №48 расположены в ценовой зоне 5 (средняя граница диапазона – 0,41). Корректировка на местоположение для данных аналогов принята равной 0,83 (Корректировка на местоположение = 1 + (0,24– 0,41) = 0,83).

Расчет рыночной стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов (расчет поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога) приведен в таблицах ниже (см. **Таблица 23** – **Таблица 23**).

Расчет цены предложения объектов аналогов скорректированной на величину поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога представлен в таблице ниже (см. **Таблица 39**).

Таблица 23. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 1) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №1	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 917	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 845	4 230	4 416	7 968	11 660	4 000	4 911	4 061	5 357	3 382	5 410	8 723	5 5
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 403	1 015	1 060	1 912	6 996	960	3 487	975	1 286	643	1 298	2 094	1 0
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 921	3 098	1 5
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 806	3 098	1 5
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**5 200**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,46	1,24	1,22	1,54	1,18	1,17	1,42	1,29	1,35	1,32	1,40	0,90	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 9
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 965**	**1 965**	**1 965**	**1 965**	**1 965**	**1 965**	**1 965**	**1 965**	**1 965**	**1 965**	**1 965**	**1 965**	**1 9**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**33,06**		0,76544	0,80158	0,71225	0,56490	0,16670	0,60029	0,34408	0,79299	0,85755	0,88993	0,69144	0,85564	0,76
∑Xi/Xi	**3 135,33**		43,19	41,24	46,41	58,52	198,30	55,07	96,07	41,69	38,55	37,14	47,81	38,63	43
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,02	0,06	0,02	0,031	0,01	0,01	0,01	0,02	0,01	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 23***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №1	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	10 559	6 000	13 714	16 166	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 578	11 952	5 760	9 960	8 764	4 980	11 383	13 418	7 171	6 215	14 324	11 155	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 339	2 868	922	2 390	6 047	1 195	1 821	2 549	4 948	994	2 292	2 677	1 4
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**5 200**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			1,13	1,29	1,54	1,47	0,83	1,09	1,64	1,00	1,13	1,54	1,11	1,29	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 243	5 484	2 097	5 213	7 430	1 920	4 417	3 429	8 292	2 263	3 757	5 118	2 6
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 243**	**5 484**	**2 097**	**5 213**	**7 430**	**1 920**	**4 417**	**3 429**	**8 292**	**2 263**	**3 757**	**5 118**	**2 6**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**33,06**		0,67953	0,63442	0,65052	0,58296	0,23671	0,69284	0,69079	0,78622	0,07866	0,70994	0,79103	0,63442	0,72
∑Xi/Xi	**3 135,33**		48,64	52,10	50,81	56,70	139,65	47,71	47,85	42,04	420,23	46,56	41,79	52,10	45
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,016	0,018	0,04	0,02	0,015	0,01	0,134	0,015	0,01	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 23***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №1	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	14 404	8 960	11 636	6 400	7 8
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 570	7 968	13 531	8 000	4 416	7 968	12 666	7 680	11 955	7 437	9 658	4 416	7 8
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 817	1 912	3 247	1 520	707	1 275	2 407	1 843	1 913	5 131	2 318	1 060	1 8
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**5 200**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,29	0,95	1,00	1,03	1,59	0,96	1,28	1,09	1,17	1,07	0,92	1,22	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 473	2 693	3 259	2 312	1 664	1 820	4 251	2 981	3 321	8 142	3 147	1 918	3 0
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**3 473**	**2 693**	**3 259**	**2 312**	**1 664**	**1 820**	**4 251**	**2 981**	**3 321**	**8 142**	**3 147**	**1 918**	**3 0**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**33,06**		0,63442	0,73074	0,80807	0,72261	0,75036	0,81801	0,73260	0,69068	0,74988	0,12767	0,74040	0,71225	0,62
∑Xi/Xi	**3 135,33**		52,10	45,24	40,91	45,75	44,05	40,41	45,12	47,86	44,08	258,92	44,65	46,41	52
Вес	**1,0**		0,02	0,01	0,01	0,01	0,014	0,01	0,01	0,02	0,01	0,083	0,01	0,01	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 23***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №1	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	100 800	115 200	9 600	13 440	42 985			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 334	17 852	9 960	4 378	4 512	69 552	79 488	7 968	11 155	29 660			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	3 392	2 390	1 051	1 083	16 692	19 077	1 912	2 677	7 118			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	16 692	19 077	2 830	3 962	7 118			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	15 691	17 932	2 830	3 962	7 118			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**5 200**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,21	1,22	1,29	1,13	1,13	1,19	0,99	1,54	1,29	1,85			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 125	6 127	4 570	1 761	1 815	18 675	17 799	4 351	5 118	13 197			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 125**	**6 127**	**4 570**	**1 761**	**1 815**	**18 675**	**17 799**	**4 351**	**5 118**	**13 197**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**33,06**		0,80811	0,77266	0,63442	0,90734	0,81853	0,81325	0,85167	0,56490	0,63442	0,70526			
∑Xi/Xi	**3 135,33**		40,91	42,78	52,10	36,43	40,38	40,65	38,81	58,52	52,10	46,87			
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,019	0,02	0,015			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**5 644**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**5 600**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**29 120 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 24. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 2) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №2	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 917	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 845	4 230	4 416	7 968	11 660	4 000	4 911	4 061	5 357	3 382	5 410	8 723	5 5
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 403	1 015	1 060	1 912	6 996	960	3 487	975	1 286	643	1 298	2 094	1 0
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 921	3 098	1 5
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 806	3 098	1 5
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,90	1,61	1,59	2,00	1,53	1,53	1,85	1,68	1,75	1,71	1,82	1,17	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 954	2 421	2 496	5 662	15 869	2 167	9 541	2 425	3 337	1 628	3 279	3 632	2 5
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**3 954**	**2 421**	**2 496**	**5 662**	**15 869**	**2 167**	**9 541**	**2 425**	**3 337**	**1 628**	**3 279**	**3 632**	**2 5**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,69**		0,69476	0,74179	0,62554	0,43379	0,08441	0,47984	0,74911	0,73061	0,81462	0,85676	0,59846	0,81214	0,69
∑Xi/Xi	**7 272,25**		42,74	40,03	47,46	68,45	351,73	61,88	39,64	40,64	36,45	34,65	49,61	36,56	42
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,05	0,01	0,005	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 24***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №2	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	10 559	6 000	13 714	16 166	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 578	11 952	5 760	9 960	8 764	4 980	11 383	13 418	7 171	6 215	14 324	11 155	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 339	2 868	922	2 390	6 047	1 195	1 821	2 549	4 948	994	2 292	2 677	1 4
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16 (
Корректировка			1,47	1,68	2,00	1,92	1,08	1,41	2,13	1,31	1,47	2,00	1,44	1,68	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 919	7 136	2 729	6 784	9 668	2 498	5 748	4 462	10 791	2 944	4 889	6 660	3 3
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 919**	**7 136**	**2 729**	**6 784**	**9 668**	**2 498**	**5 748**	**4 462**	**10 791**	**2 944**	**4 889**	**6 660**	**3 3**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,69**		0,58296	0,52426	0,54521	0,45729	0,00670	0,60028	0,59761	0,72180	0,19898	0,62253	0,72806	0,52426	0,63
∑Xi/Xi	**7 272,25**		50,93	56,63	54,46	64,93	4 431,60	49,46	49,68	41,13	149,22	47,69	40,78	56,63	46
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,007	0,009	0,61	0,01	0,007	0,01	0,021	0,007	0,01	0,01	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 24***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №2	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	14 404	8 960	11 636	6 400	7 8
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 570	7 968	13 531	8 000	4 416	7 968	12 666	7 680	11 955	7 437	9 658	4 416	7 8
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 817	1 912	3 247	1 520	707	1 275	2 407	1 843	1 913	5 131	2 318	1 060	1 8
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,68	1,24	1,31	1,34	2,07	1,26	1,67	1,42	1,53	1,40	1,19	1,59	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 520	3 504	4 241	3 008	2 166	2 368	5 532	3 880	4 322	10 595	4 095	2 496	3 9
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**4 520**	**3 504**	**4 241**	**3 008**	**2 166**	**2 368**	**5 532**	**3 880**	**4 322**	**10 595**	**4 095**	**2 496**	**3 9**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,69**		0,52426	0,64960	0,75024	0,63902	0,67514	0,76317	0,65202	0,59747	0,67450	0,13520	0,66218	0,62554	0,51
∑Xi/Xi	**7 272,25**		56,63	45,71	39,58	46,46	43,98	38,90	45,54	49,69	44,02	219,61	44,84	47,46	57
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,006	0,01	0,01	0,01	0,01	0,030	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 23***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №2	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	100 800	115 200	9 600	13 440	42 985			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 334	17 852	9 960	4 378	4 512	69 552	79 488	7 968	11 155	29 660			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	3 392	2 390	1 051	1 083	16 692	19 077	1 912	2 677	7 118			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	16 692	19 077	2 830	3 962	7 118			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	15 691	17 932	2 830	3 962	7 118			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 300**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,57	1,59	1,68	1,47	1,47	1,55	1,29	2,00	1,68	2,41			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 765	7 973	5 947	2 291	2 362	24 302	23 163	5 662	6 660	17 174			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 765**	**7 973**	**5 947**	**2 291**	**2 362**	**24 302**	**23 163**	**5 662**	**6 660**	**17 174**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,69**		0,75028	0,70415	0,52426	0,87941	0,76385	0,75698	0,80697	0,43379	0,52426	0,61644			
∑Xi/Xi	**7 272,25**		39,57	42,17	56,63	33,76	38,87	39,22	36,79	68,45	56,63	48,17			
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,01	0,009	0,01	0,007			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**8 713**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**8 700**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**11 310 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 25. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 3) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №3	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 917	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 845	4 230	4 416	7 968	11 660	4 000	4 911	4 061	5 357	3 382	5 410	8 723	5 5
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 403	1 015	1 060	1 912	6 996	960	3 487	975	1 286	643	1 298	2 094	1 0
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 921	3 098	1 5
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 806	3 098	1 5
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**108 000**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			0,82	0,70	0,69	0,86	0,66	0,66	0,80	0,73	0,76	0,74	0,78	0,51	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 707	1 045	1 078	2 445	6 853	936	4 120	1 047	1 441	703	1 416	1 568	1 1
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**1 707**	**1 045**	**1 078**	**2 445**	**6 853**	**936**	**4 120**	**1 047**	**1 441**	**703**	**1 416**	**1 568**	**1 1**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**39,65**		0,86819	0,88850	0,83830	0,75550	0,53173	0,77539	0,24471	0,88367	0,91995	0,93815	0,82661	0,91888	0,86
∑Xi/Xi	**2 530,18**		45,67	44,63	47,30	52,49	74,57	51,14	162,04	44,87	43,10	42,27	47,97	43,15	45
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,02	0,064	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 25***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №3	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	10 559	6 000	13 714	16 166	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 578	11 952	5 760	9 960	8 764	4 980	11 383	13 418	7 171	6 215	14 324	11 155	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 339	2 868	922	2 390	6 047	1 195	1 821	2 549	4 948	994	2 292	2 677	1 4
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**108 000**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			0,64	0,73	0,86	0,83	0,47	0,61	0,92	0,56	0,64	0,86	0,62	0,73	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 261	3 081	1 178	2 929	4 175	1 079	2 482	1 927	4 660	1 271	2 111	2 876	1 4
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 261**	**3 081**	**1 178**	**2 929**	**4 175**	**1 079**	**2 482**	**1 927**	**4 660**	**1 271**	**2 111**	**2 876**	**1 4**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**39,65**		0,81992	0,79457	0,80362	0,76565	0,57108	0,82739	0,82624	0,87987	0,48226	0,83700	0,88257	0,79457	0,84
∑Xi/Xi	**2 530,18**		48,36	49,91	49,34	51,79	69,44	47,93	47,99	45,07	82,22	47,38	44,93	49,91	46
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,020	0,020	0,03	0,02	0,019	0,02	0,032	0,019	0,02	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 25***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №3	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	14 404	8 960	11 636	6 400	7 8
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 570	7 968	13 531	8 000	4 416	7 968	12 666	7 680	11 955	7 437	9 658	4 416	7 8
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 817	1 912	3 247	1 520	707	1 275	2 407	1 843	1 913	5 131	2 318	1 060	1 8
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**108 000**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			0,73	0,53	0,56	0,58	0,89	0,54	0,72	0,61	0,66	0,60	0,52	0,69	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 952	1 513	1 831	1 299	935	1 023	2 389	1 675	1 866	4 575	1 768	1 078	1 6
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 952**	**1 513**	**1 831**	**1 299**	**935**	**1 023**	**2 389**	**1 675**	**1 866**	**4 575**	**1 768**	**1 078**	**1 6**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**39,65**		0,79457	0,84869	0,89215	0,84412	0,85972	0,89773	0,84973	0,82618	0,85944	0,50980	0,85412	0,83830	0,79
∑Xi/Xi	**2 530,18**		49,91	46,72	44,45	46,98	46,12	44,17	46,67	48,00	46,14	77,78	46,43	47,30	50
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,02	0,018	0,02	0,02	0,02	0,02	0,031	0,02	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 23***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №3	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	100 800	115 200	9 600	13 440	42 985			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 334	17 852	9 960	4 378	4 512	69 552	79 488	7 968	11 155	29 660			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	3 392	2 390	1 051	1 083	16 692	19 077	1 912	2 677	7 118			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	16 692	19 077	2 830	3 962	7 118			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	15 691	17 932	2 830	3 962	7 118			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**108 000**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			0,68	0,69	0,73	0,64	0,64	0,67	0,56	0,86	0,73	1,04			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 194	3 443	2 568	989	1 020	10 494	10 002	2 445	2 876	7 416			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 194**	**3 443**	**2 568**	**989**	**1 020**	**10 494**	**10 002**	**2 445**	**2 876**	**7 416**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,69**		0,89217	0,87225	0,79457	0,94793	0,89803	0,89506	0,91665	0,75550	0,79457	0,83437			
∑Xi/Xi	**7 272,25**		44,45	45,46	49,91	41,83	44,16	44,30	43,26	52,49	49,91	47,53			
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,021	0,02	0,019			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**2 677**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**2 700**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**291 600 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 26. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 4) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №4	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 813	8 550	6 080	9 120	13 346	3 800	5 655	8 208	16 416	10 364	7 448	17 632	7 6
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 552	4 019	4 195	7 570	11 077	3 800	4 694	3 858	5 089	3 213	5 139	8 287	5 2
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 333	964	1 007	1 817	6 646	912	3 333	926	1 221	610	1 233	1 989	9
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 825	2 944	1 4
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 716	2 944	1 4
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**900**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			2,04	1,73	1,71	2,15	1,64	1,64	1,98	1,80	1,88	1,84	1,95	1,26	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 028	2 466	2 543	5 768	16 167	2 208	9 778	2 470	3 399	1 658	3 341	3 700	2 6
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**4 028**	**2 466**	**2 543**	**5 768**	**16 167**	**2 208**	**9 778**	**2 470**	**3 399**	**1 658**	**3 341**	**3 700**	**2 6**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,52**		0,68904	0,73695	0,61852	0,42317	0,10474	0,47009	0,79269	0,72556	0,81114	0,85408	0,59094	0,80861	0,68
∑Xi/Xi	**4 370,10**		42,84	40,05	47,72	69,75	281,79	62,79	37,24	40,68	36,39	34,56	49,95	36,50	42
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,02	0,06	0,01	0,009	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 25***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №4	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 384	13 680	5 472	11 400	10 092	5 700	13 029	15 396	8 208	7 114	16 396	12 768	8 5
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 299	11 354	5 472	9 462	8 376	4 731	10 814	12 779	6 813	5 904	13 608	10 597	7 0
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 272	2 725	876	2 271	5 780	1 135	1 730	2 428	4 701	945	2 177	2 543	1 3
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**900**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			1,58	1,80	2,15	2,06	1,16	1,51	2,29	1,40	1,58	2,15	1,55	1,80	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 974	7 270	2 780	6 911	9 909	2 545	5 856	4 557	10 993	2 999	4 980	6 785	3 4
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 974**	**7 270**	**2 780**	**6 911**	**9 909**	**2 545**	**5 856**	**4 557**	**10 993**	**2 999**	**4 980**	**6 785**	**3 4**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,52**		0,57515	0,51534	0,53669	0,44712	0,01805	0,59278	0,59006	0,71587	0,22146	0,61545	0,72297	0,51534	0,63
∑Xi/Xi	**4 370,10**		51,32	57,28	55,00	66,01	1 635,29	49,79	50,02	41,23	133,28	47,96	40,83	57,28	46
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,013	0,015	0,37	0,01	0,011	0,01	0,030	0,011	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 26***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №4	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 664	9 120	15 487	7 600	6 080	9 120	14 497	8 790	13 767	8 512	11 055	6 080	7 4
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 191	7 570	12 854	7 600	4 195	7 570	12 033	7 296	11 426	7 065	9 175	4 195	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 726	1 817	3 085	1 444	671	1 211	2 286	1 751	1 828	4 875	2 202	1 007	1 7
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**900**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,80	1,33	1,40	1,43	2,22	1,35	1,79	1,53	1,64	1,50	1,28	1,71	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 604	3 570	4 321	3 065	2 206	2 413	5 635	3 953	4 430	10 794	4 172	2 543	3 9
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**4 604**	**3 570**	**4 321**	**3 065**	**2 206**	**2 413**	**5 635**	**3 953**	**4 430**	**10 794**	**4 172**	**2 543**	**3 9**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,52**		0,51534	0,64303	0,74556	0,63225	0,66905	0,75873	0,64549	0,58992	0,66639	0,15648	0,65584	0,61852	0,50
∑Xi/Xi	**4 370,10**		57,28	45,90	39,59	46,68	44,12	38,90	45,73	50,03	44,29	188,62	45,01	47,72	57
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,010	0,01	0,01	0,01	0,01	0,043	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 26***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №4	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 097	24 579	11 400	17 328	9 120	96 000	109 440	9 120	12 768	40 836			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 967	16 959	9 462	4 159	4 286	66 240	75 514	7 570	10 597	28 177			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	3 222	2 271	998	1 029	15 898	18 123	1 817	2 543	6 762			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	15 898	18 123	2 689	3 764	6 762			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	14 944	17 036	2 689	3 764	6 762			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**900**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,68	1,70	1,80	1,58	1,58	1,66	1,39	2,15	1,80	2,59			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 817	8 123	6 058	2 334	2 406	24 820	23 597	5 768	6 785	17 496			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 817**	**8 123**	**6 058**	**2 334**	**2 406**	**24 820**	**23 597**	**5 768**	**6 785**	**17 496**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,52**		0,74560	0,69860	0,51534	0,87715	0,75942	0,75180	0,80336	0,42317	0,51534	0,60925			
∑Xi/Xi	**4 370,10**		39,59	42,25	57,28	33,65	38,87	39,26	36,74	69,75	57,28	48,45			
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,016	0,01	0,011			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**8 127**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**8 100**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**7 290 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 27. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 5) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №5	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 813	8 550	6 080	9 120	13 346	3 800	5 655	8 208	16 416	10 364	7 448	17 632	7 6
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 552	4 019	4 195	7 570	11 077	3 800	4 694	3 858	5 089	3 213	5 139	8 287	5 2
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 333	964	1 007	1 817	6 646	912	3 333	926	1 221	610	1 233	1 989	9
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 825	2 944	1 4
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 716	2 944	1 4
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**47 000**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			0,96	0,81	0,80	1,01	0,78	0,77	0,94	0,85	0,89	0,87	0,92	0,59	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 900	1 163	1 199	2 721	7 625	1 041	4 612	1 165	1 603	782	1 576	1 745	1 2
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 900**	**1 163**	**1 199**	**2 721**	**7 625**	**1 041**	**4 612**	**1 165**	**1 603**	**782**	**1 576**	**1 745**	**1 2**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**38,59**		0,85334	0,87593	0,82008	0,72795	0,47896	0,75007	0,15450	0,87056	0,91093	0,93118	0,80707	0,90973	0,85
∑Xi/Xi	**2 632,74**		45,22	44,06	47,06	53,01	80,57	51,45	249,77	44,33	42,36	41,44	47,82	42,42	45
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,02	0,095	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 25***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №5	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 384	13 680	5 472	11 400	10 092	5 700	13 029	15 396	8 208	7 114	16 396	12 768	8 5
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 299	11 354	5 472	9 462	8 376	4 731	10 814	12 779	6 813	5 904	13 608	10 597	7 0
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 272	2 725	876	2 271	5 780	1 135	1 730	2 428	4 701	945	2 177	2 543	1 3
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**47 000**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			0,75	0,85	1,01	0,97	0,55	0,71	1,08	0,66	0,75	1,01	0,73	0,85	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 403	3 429	1 311	3 259	4 674	1 200	2 762	2 149	5 185	1 415	2 349	3 200	1 6
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**1 403**	**3 429**	**1 311**	**3 259**	**4 674**	**1 200**	**2 762**	**2 149**	**5 185**	**1 415**	**2 349**	**3 200**	**1 6**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**38,59**		0,79962	0,77142	0,78148	0,73924	0,51985	0,80794	0,80666	0,86599	0,42392	0,81863	0,86934	0,77142	0,82
∑Xi/Xi	**2 632,74**		48,26	50,03	49,38	52,20	74,23	47,76	47,84	44,56	91,03	47,14	44,39	50,03	46
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,019	0,020	0,03	0,02	0,018	0,02	0,035	0,018	0,02	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 27***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №5	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 664	9 120	15 487	7 600	6 080	9 120	14 497	8 790	13 767	8 512	11 055	6 080	7 4
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 191	7 570	12 854	7 600	4 195	7 570	12 033	7 296	11 426	7 065	9 175	4 195	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 726	1 817	3 085	1 444	671	1 211	2 286	1 751	1 828	4 875	2 202	1 007	1 7
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**47 000**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			0,85	0,63	0,66	0,68	1,05	0,63	0,84	0,72	0,77	0,71	0,60	0,80	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 172	1 684	2 038	1 445	1 041	1 138	2 658	1 864	2 089	5 091	1 967	1 199	1 8
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 172**	**1 684**	**2 038**	**1 445**	**1 041**	**1 138**	**2 658**	**1 864**	**2 089**	**5 091**	**1 967**	**1 199**	**1 8**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**38,59**		0,77142	0,83164	0,88000	0,82656	0,84391	0,88621	0,83280	0,80659	0,84266	0,45456	0,83768	0,82008	0,76
∑Xi/Xi	**2 632,74**		50,03	46,40	43,85	46,69	45,73	43,55	46,34	47,84	45,80	84,90	46,07	47,06	50
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,02	0,017	0,02	0,02	0,02	0,02	0,032	0,02	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 27***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №5	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 097	24 579	11 400	17 328	9 120	96 000	109 440	9 120	12 768	40 836			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 967	16 959	9 462	4 159	4 286	66 240	75 514	7 570	10 597	28 177			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	3 222	2 271	998	1 029	15 898	18 123	1 817	2 543	6 762			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	15 898	18 123	2 689	3 764	6 762			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	14 944	17 036	2 689	3 764	6 762			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**47 000**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			0,79	0,80	0,85	0,75	0,75	0,78	0,65	1,01	0,85	1,22			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 328	3 831	2 857	1 101	1 135	11 706	11 129	2 721	3 200	8 252			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 328**	**3 831**	**2 857**	**1 101**	**1 135**	**11 706**	**11 129**	**2 721**	**3 200**	**8 252**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**38,59**		0,88002	0,85785	0,77142	0,94206	0,88653	0,88294	0,90726	0,72795	0,77142	0,81571			
∑Xi/Xi	**2 632,74**		43,85	44,99	50,03	40,96	43,53	43,71	42,54	53,01	50,03	47,31			
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,020	0,02	0,018			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**3 065**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**3 100**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**145 700 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 28. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 6) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №6	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 917	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 845	4 230	4 416	7 968	11 660	4 000	4 911	4 061	5 357	3 382	5 410	8 723	5 5
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 403	1 015	1 060	1 912	6 996	960	3 487	975	1 286	643	1 298	2 094	1 0
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 921	3 098	1 5
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 806	3 098	1 5
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**21 000**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,12	0,95	0,94	1,18	0,90	0,90	1,09	0,99	1,03	1,01	1,07	0,69	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 331	1 427	1 471	3 337	9 354	1 277	5 623	1 429	1 967	959	1 933	2 141	1 5
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 331**	**1 427**	**1 471**	**3 337**	**9 354**	**1 277**	**5 623**	**1 429**	**1 967**	**959**	**1 933**	**2 141**	**1 5**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**36,30**		0,82008	0,84780	0,77929	0,66626	0,36082	0,69340	0,03096	0,84121	0,89073	0,91557	0,76332	0,88927	0,81
∑Xi/Xi	**3 623,74**		44,27	42,82	46,59	54,49	100,62	52,36	1 172,44	43,16	40,76	39,65	47,56	40,82	44
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,02	0,03	0,01	0,324	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 24***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №6	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	10 559	6 000	13 714	16 166	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 578	11 952	5 760	9 960	8 764	4 980	11 383	13 418	7 171	6 215	14 324	11 155	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 339	2 868	922	2 390	6 047	1 195	1 821	2 549	4 948	994	2 292	2 677	1 4
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**21 000**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			0,87	0,99	1,18	1,13	0,64	0,83	1,26	0,77	0,87	1,18	0,85	0,99	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 721	4 206	1 608	3 999	5 699	1 473	3 388	2 630	6 360	1 735	2 882	3 926	1 9
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 721**	**4 206**	**1 608**	**3 999**	**5 699**	**1 473**	**3 388**	**2 630**	**6 360**	**1 735**	**2 882**	**3 926**	**1 9**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**36,30**		0,75419	0,71959	0,73194	0,68012	0,41453	0,76439	0,76282	0,83602	0,29329	0,77751	0,83971	0,71959	0,78
∑Xi/Xi	**3 623,74**		48,14	50,45	49,60	53,38	87,58	47,49	47,59	43,42	123,78	46,69	43,23	50,45	46
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,014	0,015	0,02	0,01	0,013	0,01	0,034	0,013	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 28***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №6	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	14 404	8 960	11 636	6 400	7 8
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 570	7 968	13 531	8 000	4 416	7 968	12 666	7 680	11 955	7 437	9 658	4 416	7 8
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 817	1 912	3 247	1 520	707	1 275	2 407	1 843	1 913	5 131	2 318	1 060	1 8
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**21 000**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			0,99	0,73	0,77	0,79	1,22	0,74	0,98	0,84	0,90	0,82	0,70	0,94	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 664	2 065	2 500	1 773	1 277	1 396	3 261	2 287	2 547	6 245	2 414	1 471	2 3
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 664**	**2 065**	**2 500**	**1 773**	**1 277**	**1 396**	**3 261**	**2 287**	**2 547**	**6 245**	**2 414**	**1 471**	**2 3**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**36,30**		0,71959	0,79347	0,85279	0,78723	0,80852	0,86041	0,79489	0,76274	0,80814	0,33089	0,80088	0,77929	0,71
∑Xi/Xi	**3 623,74**		50,45	45,75	42,57	46,12	44,90	42,19	45,67	47,60	44,92	109,72	45,33	46,59	50
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,012	0,01	0,01	0,01	0,01	0,030	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 28***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №6	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	100 800	115 200	9 600	13 440	42 985			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 334	17 852	9 960	4 378	4 512	69 552	79 488	7 968	11 155	29 660			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	3 392	2 390	1 051	1 083	16 692	19 077	1 912	2 677	7 118			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	16 692	19 077	2 830	3 962	7 118			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	15 691	17 932	2 830	3 962	7 118			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**21 000**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			0,93	0,94	0,99	0,87	0,87	0,91	0,76	1,18	0,99	1,42			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 630	4 700	3 505	1 350	1 392	14 324	13 653	3 337	3 926	10 123			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 630**	**4 700**	**3 505**	**1 350**	**1 392**	**14 324**	**13 653**	**3 337**	**3 926**	**10 123**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**36,30**		0,85281	0,82562	0,71959	0,92892	0,86081	0,85676	0,88623	0,66626	0,71959	0,77392			
∑Xi/Xi	**3 623,74**		42,57	43,97	50,45	39,08	42,17	42,37	40,96	54,49	50,45	46,91			
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,015	0,01	0,013			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**4 313**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**4 300**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**90 300 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 29. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 7) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №7	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 917	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 845	4 230	4 416	7 968	11 660	4 000	4 911	4 061	5 357	3 382	5 410	8 723	5 5
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 403	1 015	1 060	1 912	6 996	960	3 487	975	1 286	643	1 298	2 094	1 0
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 921	3 098	1 5
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 806	3 098	1 5
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**2 994**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18 (
Корректировка			1,63	1,37	1,36	1,71	1,31	1,30	1,58	1,43	1,50	1,46	1,55	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 374	2 066	2 130	4 832	13 543	1 850	8 142	2 069	2 848	1 389	2 799	3 100	2 1
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**3 374**	**2 066**	**2 130**	**4 832**	**13 543**	**1 850**	**8 142**	**2 069**	**2 848**	**1 389**	**2 799**	**3 100**	**2 1**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**31,56**		0,73950	0,77964	0,68043	0,51679	0,07454	0,55608	0,49272	0,77009	0,84179	0,87776	0,65732	0,83967	0,73
∑Xi/Xi	**5 088,30**		42,68	40,48	46,38	61,07	423,38	56,75	64,05	40,98	37,49	35,96	48,01	37,59	42
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,08	0,01	0,013	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 29***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №7	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	10 559	6 000	13 714	16 166	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 578	11 952	5 760	9 960	8 764	4 980	11 383	13 418	7 171	6 215	14 324	11 155	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 339	2 868	922	2 390	6 047	1 195	1 821	2 549	4 948	994	2 292	2 677	1 4
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**2 994**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			1,26	1,43	1,71	1,64	0,92	1,21	1,82	1,11	1,26	1,71	1,23	1,43	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 491	6 090	2 329	5 789	8 251	2 132	4 906	3 808	9 209	2 513	4 172	5 684	2 8
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 491**	**6 090**	**2 329**	**5 789**	**8 251**	**2 132**	**4 906**	**3 808**	**9 209**	**2 513**	**4 172**	**5 684**	**2 8**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**31,56**		0,64409	0,59400	0,61188	0,53685	0,15230	0,65887	0,65659	0,76258	0,02323	0,67786	0,76793	0,59400	0,69
∑Xi/Xi	**5 088,30**		49,00	53,13	51,58	58,79	207,22	47,90	48,07	41,39	1 358,73	46,56	41,10	53,13	45
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,010	0,012	0,04	0,01	0,009	0,01	0,267	0,009	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 29***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №7	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	14 404	8 960	11 636	6 400	7 8
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 570	7 968	13 531	8 000	4 416	7 968	12 666	7 680	11 955	7 437	9 658	4 416	7 8
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 817	1 912	3 247	1 520	707	1 275	2 407	1 843	1 913	5 131	2 318	1 060	1 8
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**2 994**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,43	1,06	1,11	1,14	1,77	1,07	1,42	1,21	1,30	1,19	1,02	1,36	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 857	2 990	3 620	2 567	1 848	2 021	4 721	3 311	3 688	9 042	3 495	2 130	3 3
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**3 857**	**2 990**	**3 620**	**2 567**	**1 848**	**2 021**	**4 721**	**3 311**	**3 688**	**9 042**	**3 495**	**2 130**	**3 3**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**31,56**		0,59400	0,70096	0,78685	0,69193	0,72276	0,79788	0,70302	0,65647	0,72221	0,03120	0,71170	0,68043	0,58
∑Xi/Xi	**5 088,30**		53,13	45,02	40,11	45,61	43,67	39,55	44,89	48,08	43,70	1 011,53	44,35	46,38	53
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,009	0,01	0,01	0,01	0,01	0,199	0,01	0,01	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 29***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №7	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	100 800	115 200	9 600	13 440	42 985			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 334	17 852	9 960	4 378	4 512	69 552	79 488	7 968	11 155	29 660			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	3 392	2 390	1 051	1 083	16 692	19 077	1 912	2 677	7 118			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	16 692	19 077	2 830	3 962	7 118			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	15 691	17 932	2 830	3 962	7 118			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**2 994**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,34	1,36	1,43	1,26	1,26	1,32	1,10	1,71	1,43	2,06			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 359	6 805	5 075	1 955	2 015	20 740	19 768	4 832	5 684	14 657			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 359**	**6 805**	**5 075**	**1 955**	**2 015**	**20 740**	**19 768**	**4 832**	**5 684**	**14 657**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**31,56**		0,78689	0,74752	0,59400	0,89709	0,79846	0,79260	0,83527	0,51679	0,59400	0,67266			
∑Xi/Xi	**5 088,30**		40,11	42,22	53,13	35,18	39,53	39,82	37,78	61,07	53,13	46,92			
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,012	0,01	0,009			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**7 556**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**7 600**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**22 754 400**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 30. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 8) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №8	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 (
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 813	8 550	6 080	9 120	13 346	3 800	5 655	8 208	16 416	10 364	7 448	17 632	7 6
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 552	4 019	4 195	7 570	11 077	3 800	4 694	3 858	5 089	3 213	5 139	8 287	5 2
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 333	964	1 007	1 817	6 646	912	3 333	926	1 221	610	1 233	1 989	9
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 825	2 944	1 4
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 716	2 944	1 4
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**13 400**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,22	1,03	1,02	1,28	0,98	0,98	1,19	1,08	1,13	1,10	1,17	0,75	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 411	1 476	1 522	3 453	9 678	1 322	5 854	1 479	2 035	993	2 000	2 215	1 5
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 411**	**1 476**	**1 522**	**3 453**	**9 678**	**1 322**	**5 854**	**1 479**	**2 035**	**993**	**2 000**	**2 215**	**1 5**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**35,93**		0,81385	0,84253	0,77164	0,65470	0,33867	0,68278	0,07315	0,83571	0,88695	0,91265	0,75512	0,88543	0,81
∑Xi/Xi	**2 968,53**		44,15	42,65	46,57	54,89	106,10	52,63	491,23	43,00	40,51	39,37	47,59	40,58	44
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,02	0,02	0,04	0,02	0,165	0,01	0,01	0,01	0,02	0,01	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 30***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №8	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 384	13 680	5 472	11 400	10 092	5 700	13 029	15 396	8 208	7 114	16 396	12 768	8 5
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 299	11 354	5 472	9 462	8 376	4 731	10 814	12 779	6 813	5 904	13 608	10 597	7 0
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 272	2 725	876	2 271	5 780	1 135	1 730	2 428	4 701	945	2 177	2 543	1 3
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**13 400**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			0,95	1,08	1,28	1,23	0,69	0,91	1,37	0,84	0,95	1,28	0,93	1,08	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 780	4 352	1 664	4 137	5 932	1 524	3 506	2 728	6 581	1 796	2 981	4 062	2 0
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 780**	**4 352**	**1 664**	**4 137**	**5 932**	**1 524**	**3 506**	**2 728**	**6 581**	**1 796**	**2 981**	**4 062**	**2 0**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**35,93**		0,74567	0,70987	0,72265	0,66903	0,39057	0,75623	0,75460	0,82991	0,26880	0,76980	0,83416	0,70987	0,77
∑Xi/Xi	**2 968,53**		48,19	50,62	49,73	53,71	92,01	47,52	47,62	43,30	133,68	46,68	43,08	50,62	46
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,017	0,018	0,03	0,02	0,016	0,01	0,045	0,016	0,01	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 39***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №8	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 664	9 120	15 487	7 600	6 080	9 120	14 497	8 790	13 767	8 512	11 055	6 080	7 4
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 191	7 570	12 854	7 600	4 195	7 570	12 033	7 296	11 426	7 065	9 175	4 195	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 726	1 817	3 085	1 444	671	1 211	2 286	1 751	1 828	4 875	2 202	1 007	1 7
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**13 400**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,08	0,79	0,84	0,86	1,33	0,81	1,07	0,91	0,98	0,90	0,77	1,02	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 756	2 137	2 587	1 835	1 321	1 444	3 373	2 366	2 652	6 461	2 497	1 522	2 3
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 756**	**2 137**	**2 587**	**1 835**	**1 321**	**1 444**	**3 373**	**2 366**	**2 652**	**6 461**	**2 497**	**1 522**	**2 3**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**35,93**		0,70987	0,78631	0,84768	0,77985	0,80188	0,85557	0,78778	0,75452	0,80029	0,30770	0,79398	0,77164	0,70
∑Xi/Xi	**2 968,53**		50,62	45,70	42,39	46,08	44,81	42,00	45,61	47,63	44,90	116,78	45,26	46,57	50
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,01	0,02	0,015	0,01	0,02	0,02	0,02	0,039	0,02	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 30***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №8	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 097	24 579	11 400	17 328	9 120	96 000	109 440	9 120	12 768	40 836			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 967	16 959	9 462	4 159	4 286	66 240	75 514	7 570	10 597	28 177			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	3 222	2 271	998	1 029	15 898	18 123	1 817	2 543	6 762			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	15 898	18 123	2 689	3 764	6 762			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	14 944	17 036	2 689	3 764	6 762			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**13 400**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,01	1,02	1,08	0,95	0,95	0,99	0,83	1,28	1,08	1,55			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 686	4 863	3 627	1 397	1 440	14 858	14 126	3 453	4 062	10 474			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 686**	**4 863**	**3 627**	**1 397**	**1 440**	**14 858**	**14 126**	**3 453**	**4 062**	**10 474**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**35,93**		0,84771	0,81958	0,70987	0,92646	0,85598	0,85142	0,88228	0,65470	0,70987	0,76609			
∑Xi/Xi	**2 968,53**		42,39	43,85	50,62	38,79	41,98	42,21	40,73	54,89	50,62	46,91			
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,018	0,02	0,016			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**4 183**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**4 200**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**56 280 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 31. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 9) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №9	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 917	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 845	4 230	4 416	7 968	11 660	4 000	4 911	4 061	5 357	3 382	5 410	8 723	5 5
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 403	1 015	1 060	1 912	6 996	960	3 487	975	1 286	643	1 298	2 094	1 0
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 921	3 098	1 5
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 806	3 098	1 5
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 700**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,81	1,53	1,51	1,90	1,46	1,45	1,76	1,60	1,67	1,63	1,73	1,11	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 757	2 300	2 372	5 381	15 081	2 060	9 066	2 304	3 171	1 547	3 116	3 452	2 4
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**3 757**	**2 300**	**2 372**	**5 381**	**15 081**	**2 060**	**9 066**	**2 304**	**3 171**	**1 547**	**3 116**	**3 452**	**2 4**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**30,25**		0,70993	0,75462	0,64415	0,46193	0,03053	0,50569	0,66219	0,74399	0,82383	0,86388	0,61842	0,82147	0,70
∑Xi/Xi	**4 231,71**		42,61	40,09	46,97	65,49	991,06	59,83	45,69	40,66	36,72	35,02	48,92	36,83	42
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,02	0,23	0,01	0,011	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 31***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №9	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	10 559	6 000	13 714	16 166	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 578	11 952	5 760	9 960	8 764	4 980	11 383	13 418	7 171	6 215	14 324	11 155	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 339	2 868	922	2 390	6 047	1 195	1 821	2 549	4 948	994	2 292	2 677	1 4
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 700**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			1,40	1,60	1,90	1,82	1,03	1,34	2,03	1,24	1,40	1,90	1,37	1,60	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 774	6 781	2 593	6 447	9 188	2 374	5 463	4 240	10 255	2 798	4 646	6 329	3 2
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 774**	**6 781**	**2 593**	**6 447**	**9 188**	**2 374**	**5 463**	**4 240**	**10 255**	**2 798**	**4 646**	**6 329**	**3 2**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**30,25**		0,60369	0,54790	0,56781	0,48426	0,05606	0,62014	0,61760	0,73562	0,13940	0,64128	0,74158	0,54790	0,65
∑Xi/Xi	**4 231,71**		50,11	55,22	53,28	62,47	539,65	48,78	48,98	41,13	217,03	47,18	40,80	55,22	46
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,013	0,015	0,13	0,01	0,012	0,01	0,051	0,011	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 29***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №9	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	14 404	8 960	11 636	6 400	7 8
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 570	7 968	13 531	8 000	4 416	7 968	12 666	7 680	11 955	7 437	9 658	4 416	7 8
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 817	1 912	3 247	1 520	707	1 275	2 407	1 843	1 913	5 131	2 318	1 060	1 8
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 700**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,60	1,18	1,24	1,27	1,97	1,19	1,58	1,35	1,45	1,33	1,13	1,51	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 295	3 330	4 030	2 859	2 058	2 251	5 257	3 687	4 107	10 069	3 891	2 372	3 7
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**4 295**	**3 330**	**4 030**	**2 859**	**2 058**	**2 251**	**5 257**	**3 687**	**4 107**	**10 069**	**3 891**	**2 372**	**3 7**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**30,25**		0,54790	0,66701	0,76265	0,65696	0,69128	0,77494	0,66931	0,61747	0,69068	0,07879	0,67896	0,64415	0,54
∑Xi/Xi	**4 231,71**		55,22	45,36	39,67	46,05	43,76	39,04	45,20	48,99	43,80	383,98	44,56	46,97	55
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,010	0,01	0,01	0,01	0,01	0,091	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 31***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №9	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	100 800	115 200	9 600	13 440	42 985			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 334	17 852	9 960	4 378	4 512	69 552	79 488	7 968	11 155	29 660			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	3 392	2 390	1 051	1 083	16 692	19 077	1 912	2 677	7 118			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	16 692	19 077	2 830	3 962	7 118			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	15 691	17 932	2 830	3 962	7 118			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 700**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,49	1,51	1,60	1,40	1,40	1,47	1,23	1,90	1,60	2,29			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 627	7 577	5 651	2 177	2 244	23 095	22 012	5 381	6 329	16 321			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 627**	**7 577**	**5 651**	**2 177**	**2 244**	**23 095**	**22 012**	**5 381**	**6 329**	**16 321**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**30,25**		0,76269	0,71885	0,54790	0,88540	0,77558	0,76905	0,81657	0,46193	0,54790	0,63550			
∑Xi/Xi	**4 231,71**		39,67	42,09	55,22	34,17	39,01	39,34	37,05	65,49	55,22	47,60			
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,015	0,01	0,011			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**8 596**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**8 600**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**14 620 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 32. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 10) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №10	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 917	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 845	4 230	4 416	7 968	11 660	4 000	4 911	4 061	5 357	3 382	5 410	8 723	5 5
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 403	1 015	1 060	1 912	6 996	960	3 487	975	1 286	643	1 298	2 094	1 0
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 921	3 098	1 5
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 806	3 098	1 5
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**8 000**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,35	1,14	1,13	1,42	1,09	1,08	1,31	1,19	1,24	1,21	1,29	0,83	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 800	1 714	1 768	4 009	11 236	1 535	6 755	1 717	2 363	1 152	2 322	2 572	1 8
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 800**	**1 714**	**1 768**	**4 009**	**11 236**	**1 535**	**6 755**	**1 717**	**2 363**	**1 152**	**2 322**	**2 572**	**1 8**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,15**		0,78387	0,81717	0,73487	0,59910	0,23218	0,63170	0,23845	0,80926	0,86874	0,89858	0,71569	0,86698	0,78
∑Xi/Xi	**2 829,74**		43,57	41,79	46,47	57,01	147,09	54,06	143,22	42,20	39,31	38,01	47,72	39,39	43
Вес	**1,0**		0,02	0,01	0,02	0,02	0,05	0,02	0,051	0,01	0,01	0,01	0,02	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 32***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №10	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	10 559	6 000	13 714	16 166	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 578	11 952	5 760	9 960	8 764	4 980	11 383	13 418	7 171	6 215	14 324	11 155	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 339	2 868	922	2 390	6 047	1 195	1 821	2 549	4 948	994	2 292	2 677	1 4
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**8 000**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16 (
Корректировка			1,04	1,19	1,42	1,36	0,76	1,00	1,51	0,92	1,04	1,42	1,02	1,19	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 067	5 053	1 932	4 803	6 846	1 769	4 070	3 159	7 640	2 085	3 461	4 716	2 3
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 067**	**5 053**	**1 932**	**4 803**	**6 846**	**1 769**	**4 070**	**3 159**	**7 640**	**2 085**	**3 461**	**4 716**	**2 3**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,15**		0,70472	0,66315	0,67799	0,61574	0,29670	0,71698	0,71509	0,80302	0,15107	0,73273	0,80746	0,66315	0,74
∑Xi/Xi	**2 829,74**		48,46	51,50	50,37	55,46	115,11	47,63	47,76	42,53	226,07	46,61	42,30	51,50	45
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,018	0,020	0,04	0,02	0,017	0,02	0,080	0,016	0,01	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 41***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №10	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	14 404	8 960	11 636	6 400	7 8
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 570	7 968	13 531	8 000	4 416	7 968	12 666	7 680	11 955	7 437	9 658	4 416	7 8
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 817	1 912	3 247	1 520	707	1 275	2 407	1 843	1 913	5 131	2 318	1 060	1 8
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**8 000**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,19	0,88	0,92	0,95	1,47	0,89	1,18	1,01	1,08	0,99	0,85	1,13	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 200	2 481	3 003	2 130	1 533	1 677	3 917	2 747	3 060	7 502	2 899	1 768	2 7
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**3 200**	**2 481**	**3 003**	**2 130**	**1 533**	**1 677**	**3 917**	**2 747**	**3 060**	**7 502**	**2 899**	**1 768**	**2 7**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,15**		0,66315	0,75190	0,82316	0,74441	0,76998	0,83231	0,75361	0,71499	0,76953	0,19622	0,76080	0,73487	0,65
∑Xi/Xi	**2 829,74**		51,50	45,42	41,49	45,88	44,35	41,03	45,32	47,77	44,38	174,04	44,89	46,47	51
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,01	0,02	0,016	0,01	0,02	0,02	0,02	0,062	0,02	0,02	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 32***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №10	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	100 800	115 200	9 600	13 440	42 985			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 334	17 852	9 960	4 378	4 512	69 552	79 488	7 968	11 155	29 660			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	3 392	2 390	1 051	1 083	16 692	19 077	1 912	2 677	7 118			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	16 692	19 077	2 830	3 962	7 118			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	15 691	17 932	2 830	3 962	7 118			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**8 000**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,11	1,12	1,19	1,04	1,04	1,10	0,91	1,42	1,19	1,71			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 958	5 645	4 211	1 622	1 672	17 207	16 401	4 009	4 716	12 160			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 958**	**5 645**	**4 211**	**1 622**	**1 672**	**17 207**	**16 401**	**4 009**	**4 716**	**12 160**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,15**		0,82319	0,79053	0,66315	0,91462	0,83279	0,82793	0,86333	0,59910	0,66315	0,72842			
∑Xi/Xi	**2 829,74**		41,49	43,20	51,50	37,34	41,01	41,25	39,56	57,01	51,50	46,88			
Вес	**1,0**		0,01	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,020	0,02	0,017			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**4 866**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**4 900**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**39 200 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 33. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 11) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №11	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 917	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 845	4 230	4 416	7 968	11 660	4 000	4 911	4 061	5 357	3 382	5 410	8 723	5 5
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 403	1 015	1 060	1 912	6 996	960	3 487	975	1 286	643	1 298	2 094	1 0
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 921	3 098	1 5
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 806	3 098	1 5
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**10 533**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,28	1,08	1,07	1,34	1,03	1,03	1,24	1,13	1,18	1,15	1,22	0,79	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 657	1 627	1 678	3 805	10 664	1 456	6 411	1 629	2 242	1 094	2 204	2 441	1 7
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 657**	**1 627**	**1 678**	**3 805**	**10 664**	**1 456**	**6 411**	**1 629**	**2 242**	**1 094**	**2 204**	**2 441**	**1 7**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,81**		0,79488	0,82648	0,74837	0,61951	0,27128	0,65045	0,17539	0,81897	0,87543	0,90374	0,73017	0,87376	0,79
∑Xi/Xi	**2 783,01**		43,79	42,11	46,51	56,18	128,30	53,51	198,45	42,50	39,76	38,51	47,67	39,83	43
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,02	0,05	0,02	0,071	0,02	0,01	0,01	0,02	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 33***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №11	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	10 559	6 000	13 714	16 166	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 578	11 952	5 760	9 960	8 764	4 980	11 383	13 418	7 171	6 215	14 324	11 155	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 339	2 868	922	2 390	6 047	1 195	1 821	2 549	4 948	994	2 292	2 677	1 4
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**10 533**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16 (
Корректировка			0,99	1,13	1,34	1,29	0,73	0,95	1,43	0,88	0,99	1,34	0,97	1,13	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 962	4 795	1 834	4 559	6 497	1 679	3 863	2 998	7 251	1 979	3 285	4 476	2 2
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**1 962**	**4 795**	**1 834**	**4 559**	**6 497**	**1 679**	**3 863**	**2 998**	**7 251**	**1 979**	**3 285**	**4 476**	**2 2**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,81**		0,71976	0,68031	0,69439	0,63531	0,33251	0,73139	0,72959	0,81305	0,19430	0,74634	0,81726	0,68031	0,75
∑Xi/Xi	**2 783,01**		48,36	51,16	50,12	54,79	104,68	47,59	47,71	42,81	179,14	46,64	42,59	51,16	45
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,018	0,020	0,04	0,02	0,017	0,02	0,064	0,017	0,02	0,02	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 33***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №11	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	14 404	8 960	11 636	6 400	7 8
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 570	7 968	13 531	8 000	4 416	7 968	12 666	7 680	11 955	7 437	9 658	4 416	7 8
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 817	1 912	3 247	1 520	707	1 275	2 407	1 843	1 913	5 131	2 318	1 060	1 8
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**10 533**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,13	0,83	0,88	0,90	1,39	0,84	1,12	0,96	1,03	0,94	0,80	1,07	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 037	2 355	2 850	2 021	1 455	1 591	3 717	2 607	2 904	7 120	2 752	1 678	2 6
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**3 037**	**2 355**	**2 850**	**2 021**	**1 455**	**1 591**	**3 717**	**2 607**	**2 904**	**7 120**	**2 752**	**1 678**	**2 6**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,81**		0,68031	0,76453	0,83216	0,75742	0,78169	0,84085	0,76616	0,72950	0,78127	0,23715	0,77298	0,74837	0,67
∑Xi/Xi	**2 783,01**		51,16	45,53	41,83	45,95	44,53	41,39	45,43	47,71	44,55	146,77	45,03	46,51	51
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,02	0,016	0,01	0,02	0,02	0,02	0,053	0,02	0,02	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 33***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО	СО 40	СО 41	СО 42	СО 43	СО 44	СО 45	СО 46	СО 47	СО 48	СО49			
		ОА №11	А40	А41	А42	А43	А44	А45	А46	А47	А48	А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	100 800	115 200	9 600	13 440	42 985			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 334	17 852	9 960	4 378	4 512	69 552	79 488	7 968	11 155	29 660			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	3 392	2 390	1 051	1 083	16 692	19 077	1 912	2 677	7 118			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	16 692	19 077	2 830	3 962	7 118			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	15 691	17 932	2 830	3 962	7 118			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**10 533**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,06	1,07	1,13	0,99	0,99	1,04	0,87	1,34	1,13	1,62			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 858	5 358	3 996	1 540	1 587	16 331	15 565	3 805	4 476	11 541			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**1 858**	**5 358**	**3 996**	**1 540**	**1 587**	**16 331**	**15 565**	**3 805**	**4 476**	**11 541**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,81**		0,83219	0,80119	0,68031	0,91897	0,84131	0,83669	0,87029	0,61951	0,68031	0,74225			
∑Xi/Xi	**2 783,01**		41,82	43,44	51,16	37,88	41,37	41,60	39,99	56,18	51,16	46,89			
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,020	0,02	0,017			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**4 537**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**4 500**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**47 398 500**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 34. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 12) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №12	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 813	8 550	6 080	9 120	13 346	3 800	5 655	8 208	16 416	10 364	7 448	17 632	7 6
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 552	4 019	4 195	7 570	11 077	3 800	4 694	3 858	5 089	3 213	5 139	8 287	5 2
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 333	964	1 007	1 817	6 646	912	3 333	926	1 221	610	1 233	1 989	9
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 825	2 944	1 4
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 716	2 944	1 4
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**5 841**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,43	1,21	1,20	1,50	1,15	1,15	1,39	1,26	1,32	1,29	1,36	0,88	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 823	1 729	1 783	4 043	11 332	1 548	6 854	1 731	2 383	1 162	2 342	2 594	1 8
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 823**	**1 729**	**1 783**	**4 043**	**11 332**	**1 548**	**6 854**	**1 731**	**2 383**	**1 162**	**2 342**	**2 594**	**1 8**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,04**		0,78204	0,81562	0,73261	0,59569	0,22565	0,62857	0,25655	0,80763	0,86763	0,89772	0,71328	0,86585	0,78
∑Xi/Xi	**2 843,01**		43,53	41,74	46,47	57,15	150,87	54,16	132,70	42,15	39,24	37,92	47,73	39,32	43
Вес	**1,0**		0,02	0,01	0,02	0,02	0,05	0,02	0,047	0,01	0,01	0,01	0,02	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 34***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №12	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 384	13 680	5 472	11 400	10 092	5 700	13 029	15 396	8 208	7 114	16 396	12 768	8 5
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 299	11 354	5 472	9 462	8 376	4 731	10 814	12 779	6 813	5 904	13 608	10 597	7 0
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 272	2 725	876	2 271	5 780	1 135	1 730	2 428	4 701	945	2 177	2 543	1 3
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**5 841**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16 (
Корректировка			1,11	1,26	1,50	1,44	0,81	1,06	1,60	0,98	1,11	1,50	1,08	1,26	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 085	5 096	1 948	4 844	6 946	1 784	4 105	3 194	7 705	2 102	3 491	4 756	2 4
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 085**	**5 096**	**1 948**	**4 844**	**6 946**	**1 784**	**4 105**	**3 194**	**7 705**	**2 102**	**3 491**	**4 756**	**2 4**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,04**		0,70221	0,66029	0,67525	0,61247	0,28642	0,71457	0,71266	0,80085	0,14385	0,73046	0,80582	0,66029	0,74
∑Xi/Xi	**2 843,01**		48,48	51,56	50,42	55,58	118,86	47,64	47,77	42,51	236,66	46,61	42,25	51,56	45
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,018	0,020	0,04	0,02	0,017	0,01	0,083	0,016	0,01	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 34***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №12	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 664	9 120	15 487	7 600	6 080	9 120	14 497	8 790	13 767	8 512	11 055	6 080	7 4
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 191	7 570	12 854	7 600	4 195	7 570	12 033	7 296	11 426	7 065	9 175	4 195	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 726	1 817	3 085	1 444	671	1 211	2 286	1 751	1 828	4 875	2 202	1 007	1 7
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**5 841**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,26	0,93	0,98	1,01	1,56	0,94	1,25	1,07	1,15	1,05	0,90	1,20	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 227	2 502	3 029	2 148	1 547	1 691	3 950	2 770	3 105	7 566	2 924	1 783	2 7
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**3 227**	**2 502**	**3 029**	**2 148**	**1 547**	**1 691**	**3 950**	**2 770**	**3 105**	**7 566**	**2 924**	**1 783**	**2 7**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,04**		0,66029	0,74979	0,82165	0,74223	0,76802	0,83089	0,75151	0,71257	0,76616	0,18939	0,75877	0,73261	0,65
∑Xi/Xi	**2 843,01**		51,56	45,40	41,43	45,87	44,33	40,97	45,30	47,78	44,43	179,75	44,87	46,47	51
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,01	0,02	0,016	0,01	0,02	0,02	0,02	0,063	0,02	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 34***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №12	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 097	24 579	11 400	17 328	9 120	96 000	109 440	9 120	12 768	40 836			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 967	16 959	9 462	4 159	4 286	66 240	75 514	7 570	10 597	28 177			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	3 222	2 271	998	1 029	15 898	18 123	1 817	2 543	6 762			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	15 898	18 123	2 689	3 764	6 762			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	14 944	17 036	2 689	3 764	6 762			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**5 841**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,18	1,19	1,26	1,11	1,11	1,16	0,97	1,50	1,26	1,81			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 974	5 693	4 246	1 636	1 686	17 397	16 540	4 043	4 756	12 264			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 974**	**5 693**	**4 246**	**1 636**	**1 686**	**17 397**	**16 540**	**4 043**	**4 756**	**12 264**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**34,04**		0,82169	0,78874	0,66029	0,91389	0,83137	0,82603	0,86217	0,59569	0,66029	0,72611			
∑Xi/Xi	**2 843,01**		41,43	43,16	51,56	37,25	40,95	41,21	39,49	57,15	51,56	46,88			
Вес	**1,0**		0,01	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,020	0,02	0,016			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**4 932**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**4 900**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**28 620 900**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 35. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 13) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №13	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 813	8 550	6 080	9 120	13 346	3 800	5 655	8 208	16 416	10 364	7 448	17 632	7 6
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 552	4 019	4 195	7 570	11 077	3 800	4 694	3 858	5 089	3 213	5 139	8 287	5 2
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 333	964	1 007	1 817	6 646	912	3 333	926	1 221	610	1 233	1 989	9
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 825	2 944	1 4
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 716	2 944	1 4
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**11 780**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,25	1,06	1,05	1,32	1,01	1,00	1,22	1,11	1,15	1,13	1,19	0,77	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 471	1 513	1 560	3 539	9 918	1 355	5 999	1 515	2 085	1 017	2 049	2 270	1 5
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 471**	**1 513**	**1 560**	**3 539**	**9 918**	**1 355**	**5 999**	**1 515**	**2 085**	**1 017**	**2 049**	**2 270**	**1 5**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**35,66**		0,80923	0,83863	0,76598	0,64614	0,32228	0,67492	0,09975	0,83164	0,88414	0,91048	0,74905	0,88259	0,80
∑Xi/Xi	**2 856,10**		44,07	42,52	46,55	55,19	110,65	52,84	357,50	42,88	40,33	39,17	47,61	40,40	44
Вес	**1,0**		0,02	0,01	0,02	0,02	0,04	0,02	0,125	0,02	0,01	0,01	0,02	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 35***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №13	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 384	13 680	5 472	11 400	10 092	5 700	13 029	15 396	8 208	7 114	16 396	12 768	8 5
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 299	11 354	5 472	9 462	8 376	4 731	10 814	12 779	6 813	5 904	13 608	10 597	7 0
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 272	2 725	876	2 271	5 780	1 135	1 730	2 428	4 701	945	2 177	2 543	1 3
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**11 780**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			0,97	1,11	1,32	1,26	0,71	0,93	1,40	0,86	0,97	1,32	0,95	1,11	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 824	4 460	1 705	4 240	6 079	1 561	3 593	2 795	6 744	1 840	3 055	4 162	2 1
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 824**	**4 460**	**1 705**	**4 240**	**6 079**	**1 561**	**3 593**	**2 795**	**6 744**	**1 840**	**3 055**	**4 162**	**2 1**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**35,66**		0,73937	0,70268	0,71577	0,66083	0,37546	0,75019	0,74852	0,82570	0,25068	0,76409	0,83005	0,70268	0,77
∑Xi/Xi	**2 856,10**		48,23	50,75	49,82	53,96	94,98	47,53	47,64	43,19	142,25	46,67	42,96	50,75	46
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,017	0,019	0,03	0,02	0,017	0,02	0,050	0,016	0,02	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 35***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №13	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 664	9 120	15 487	7 600	6 080	9 120	14 497	8 790	13 767	8 512	11 055	6 080	7 4
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 191	7 570	12 854	7 600	4 195	7 570	12 033	7 296	11 426	7 065	9 175	4 195	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 726	1 817	3 085	1 444	671	1 211	2 286	1 751	1 828	4 875	2 202	1 007	1 7
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**11 780**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,11	0,81	0,86	0,88	1,36	0,83	1,10	0,94	1,00	0,92	0,79	1,05	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 825	2 190	2 651	1 880	1 354	1 480	3 457	2 425	2 717	6 622	2 559	1 560	2 4
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 825**	**2 190**	**2 651**	**1 880**	**1 354**	**1 480**	**3 457**	**2 425**	**2 717**	**6 622**	**2 559**	**1 560**	**2 4**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**35,66**		0,70268	0,78101	0,84391	0,77440	0,79697	0,85199	0,78252	0,74843	0,79534	0,29054	0,78887	0,76598	0,69
∑Xi/Xi	**2 856,10**		50,75	45,66	42,26	46,05	44,74	41,86	45,57	47,65	44,84	122,74	45,20	46,55	51
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,01	0,02	0,016	0,01	0,02	0,02	0,02	0,043	0,02	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 35***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №13	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 097	24 579	11 400	17 328	9 120	96 000	109 440	9 120	12 768	40 836			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 967	16 959	9 462	4 159	4 286	66 240	75 514	7 570	10 597	28 177			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	3 222	2 271	998	1 029	15 898	18 123	1 817	2 543	6 762			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	15 898	18 123	2 689	3 764	6 762			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	14 944	17 036	2 689	3 764	6 762			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**11 780**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,03	1,04	1,11	0,97	0,97	1,02	0,85	1,32	1,11	1,59			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 728	4 983	3 716	1 432	1 476	15 226	14 476	3 539	4 162	10 733			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**1 728**	**4 983**	**3 716**	**1 432**	**1 476**	**15 226**	**14 476**	**3 539**	**4 162**	**10 733**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**35,66**		0,84394	0,81510	0,70268	0,92464	0,85241	0,84774	0,87937	0,64614	0,70268	0,76029			
∑Xi/Xi	**2 856,10**		42,25	43,75	50,75	38,57	41,83	42,06	40,55	55,19	50,75	46,90			
Вес	**1,0**		0,01	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,019	0,02	0,016			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**4 229**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**4 200**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**49 476 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 36. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 14) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №14	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 813	8 550	6 080	9 120	13 346	3 800	5 655	8 208	16 416	10 364	7 448	17 632	7 6
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 552	4 019	4 195	7 570	11 077	3 800	4 694	3 858	5 089	3 213	5 139	8 287	5 2
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 333	964	1 007	1 817	6 646	912	3 333	926	1 221	610	1 233	1 989	9
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 825	2 944	1 4
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 716	2 944	1 4
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**4 500**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,50	1,27	1,26	1,58	1,21	1,20	1,46	1,33	1,39	1,35	1,43	0,93	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 967	1 816	1 873	4 249	11 908	1 626	7 202	1 819	2 504	1 221	2 461	2 725	1 9
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 967**	**1 816**	**1 873**	**4 249**	**11 908**	**1 626**	**7 202**	**1 819**	**2 504**	**1 221**	**2 461**	**2 725**	**1 9**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**33,39**		0,77096	0,80625	0,71903	0,57515	0,18631	0,60970	0,32038	0,79786	0,86090	0,89252	0,69871	0,85904	0,76
∑Xi/Xi	**2 997,70**		43,30	41,41	46,43	58,05	179,19	54,76	104,20	41,84	38,78	37,41	47,78	38,86	43
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,02	0,02	0,06	0,02	0,035	0,01	0,01	0,01	0,02	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 35***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №14	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 384	13 680	5 472	11 400	10 092	5 700	13 029	15 396	8 208	7 114	16 396	12 768	8 5
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 299	11 354	5 472	9 462	8 376	4 731	10 814	12 779	6 813	5 904	13 608	10 597	7 0
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 272	2 725	876	2 271	5 780	1 135	1 730	2 428	4 701	945	2 177	2 543	1 3
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**4 500**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			1,16	1,33	1,58	1,51	0,85	1,12	1,68	1,03	1,16	1,58	1,14	1,33	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 190	5 355	2 047	5 090	7 299	1 875	4 313	3 356	8 097	2 209	3 668	4 998	2 5
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 190**	**5 355**	**2 047**	**5 090**	**7 299**	**1 875**	**4 313**	**3 356**	**8 097**	**2 209**	**3 668**	**4 998**	**2 5**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**33,39**		0,68708	0,64303	0,65875	0,59278	0,25017	0,70007	0,69807	0,79073	0,10035	0,71676	0,79595	0,64303	0,72
∑Xi/Xi	**2 997,70**		48,59	51,92	50,68	56,32	133,45	47,69	47,83	42,22	332,68	46,58	41,94	51,92	45
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,017	0,019	0,04	0,02	0,016	0,01	0,111	0,016	0,01	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 35***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №14	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 664	9 120	15 487	7 600	6 080	9 120	14 497	8 790	13 767	8 512	11 055	6 080	7 4
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 191	7 570	12 854	7 600	4 195	7 570	12 033	7 296	11 426	7 065	9 175	4 195	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 726	1 817	3 085	1 444	671	1 211	2 286	1 751	1 828	4 875	2 202	1 007	1 7
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**4 500**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,33	0,98	1,03	1,06	1,64	0,99	1,32	1,12	1,21	1,10	0,94	1,26	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 391	2 629	3 182	2 257	1 625	1 777	4 151	2 911	3 263	7 950	3 073	1 873	2 9
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**3 391**	**2 629**	**3 182**	**2 257**	**1 625**	**1 777**	**4 151**	**2 911**	**3 263**	**7 950**	**3 073**	**1 873**	**2 9**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**33,39**		0,64303	0,73708	0,81259	0,72914	0,75624	0,82229	0,73889	0,69796	0,75428	0,14821	0,74651	0,71903	0,63
∑Xi/Xi	**2 997,70**		51,92	45,29	41,08	45,79	44,15	40,60	45,18	47,83	44,26	225,26	44,72	46,43	52
Вес	**1,0**		0,02	0,02	0,01	0,02	0,015	0,01	0,02	0,02	0,01	0,075	0,01	0,02	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 36***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №14	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 097	24 579	11 400	17 328	9 120	96 000	109 440	9 120	12 768	40 836			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 967	16 959	9 462	4 159	4 286	66 240	75 514	7 570	10 597	28 177			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	3 222	2 271	998	1 029	15 898	18 123	1 817	2 543	6 762			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	15 898	18 123	2 689	3 764	6 762			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	14 944	17 036	2 689	3 764	6 762			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**4 500**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,24	1,25	1,33	1,16	1,16	1,22	1,02	1,58	1,33	1,91			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 074	5 983	4 462	1 719	1 772	18 281	17 380	4 249	4 998	12 887			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 074**	**5 983**	**4 462**	**1 719**	**1 772**	**18 281**	**17 380**	**4 249**	**4 998**	**12 887**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**33,39**		0,81263	0,77801	0,64303	0,90952	0,82280	0,81719	0,85516	0,57515	0,64303	0,71220			
∑Xi/Xi	**2 997,70**		41,08	42,91	51,92	36,71	40,57	40,85	39,04	58,05	51,92	46,88			
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,019	0,02	0,016			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**5 373**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**5 400**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**24 300 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 37 *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 15) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №15	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 917	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 845	4 230	4 416	7 968	11 660	4 000	4 911	4 061	5 357	3 382	5 410	8 723	5 5
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 403	1 015	1 060	1 912	6 996	960	3 487	975	1 286	643	1 298	2 094	1 0
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 921	3 098	1 5
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 076	1 502	1 569	2 830	10 355	1 421	5 161	1 442	1 903	951	1 806	3 098	1 5
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 240**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,92	1,63	1,61	2,02	1,55	1,54	1,87	1,70	1,77	1,73	1,83	1,18	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 990	2 443	2 519	5 713	16 013	2 187	9 627	2 446	3 367	1 642	3 309	3 665	2 5
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**3 990**	**2 443**	**2 519**	**5 713**	**16 013**	**2 187**	**9 627**	**2 446**	**3 367**	**1 642**	**3 309**	**3 665**	**2 5**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,59**		0,69201	0,73946	0,62217	0,42868	0,09419	0,47515	0,76488	0,72818	0,81295	0,85547	0,59484	0,81044	0,69
∑Xi/Xi	**15 888,12**		42,76	40,02	47,57	69,03	314,18	62,28	38,69	40,64	36,40	34,59	49,75	36,52	42
Вес	**1,0**		0,003	0,003	0,003	0,004	0,02	0,00	0,002	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 37***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №15	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	10 559	6 000	13 714	16 166	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 578	11 952	5 760	9 960	8 764	4 980	11 383	13 418	7 171	6 215	14 324	11 155	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 339	2 868	922	2 390	6 047	1 195	1 821	2 549	4 948	994	2 292	2 677	1 4
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 981	4 245	1 364	3 538	8 950	1 769	2 695	3 416	7 323	1 472	3 392	3 962	2 1
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 240**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			1,49	1,70	2,02	1,93	1,09	1,43	2,15	1,32	1,49	2,02	1,45	1,70	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 946	7 200	2 753	6 845	9 756	2 521	5 800	4 502	10 888	2 971	4 933	6 720	3 4
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 946**	**7 200**	**2 753**	**6 845**	**9 756**	**2 521**	**5 800**	**4 502**	**10 888**	**2 971**	**4 933**	**6 720**	**3 4**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,59**		0,57920	0,51997	0,54111	0,45240	0,00226	0,59667	0,59398	0,71929	0,20979	0,61912	0,72561	0,51997	0,63
∑Xi/Xi	**15 888,12**		51,09	56,91	54,69	65,41	13 104,91	49,60	49,82	41,14	141,06	47,80	40,78	56,91	46
Вес	**1,0**		0,00	0,00	0,003	0,004	0,82	0,00	0,003	0,00	0,009	0,003	0,00	0,00	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 37***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №15	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	14 404	8 960	11 636	6 400	7 8
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 570	7 968	13 531	8 000	4 416	7 968	12 666	7 680	11 955	7 437	9 658	4 416	7 8
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 817	1 912	3 247	1 520	707	1 275	2 407	1 843	1 913	5 131	2 318	1 060	1 8
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 689	2 830	3 247	2 250	1 046	1 887	3 321	2 728	2 831	7 594	3 431	1 569	2 7
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 240**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,70	1,25	1,32	1,35	2,09	1,27	1,68	1,44	1,54	1,41	1,20	1,61	1,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 560	3 536	4 279	3 035	2 185	2 390	5 582	3 915	4 361	10 691	4 132	2 519	3 9
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**4 560**	**3 536**	**4 279**	**3 035**	**2 185**	**2 390**	**5 582**	**3 915**	**4 361**	**10 691**	**4 132**	**2 519**	**3 9**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,59**		0,51997	0,64644	0,74799	0,63576	0,67221	0,76103	0,64888	0,59384	0,67157	0,14544	0,65913	0,62217	0,51
∑Xi/Xi	**15 888,12**		56,91	45,78	39,56	46,55	44,02	38,89	45,61	49,83	44,07	203,48	44,90	47,57	57
Вес	**1,0**		0,00	0,00	0,00	0,00	0,003	0,00	0,00	0,00	0,00	0,013	0,00	0,00	0,(
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 37***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №15	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	100 800	115 200	9 600	13 440	42 985			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 334	17 852	9 960	4 378	4 512	69 552	79 488	7 968	11 155	29 660			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	3 392	2 390	1 051	1 083	16 692	19 077	1 912	2 677	7 118			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	16 692	19 077	2 830	3 962	7 118			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 760	5 020	3 538	1 555	1 603	15 691	17 932	2 830	3 962	7 118			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**1 240**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,58	1,60	1,70	1,49	1,49	1,56	1,30	2,02	1,70	2,43			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 790	8 045	6 000	2 312	2 383	24 522	23 372	5 713	6 720	17 329			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 790**	**8 045**	**6 000**	**2 312**	**2 383**	**24 522**	**23 372**	**5 713**	**6 720**	**17 329**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**29,59**		0,74803	0,70148	0,51997	0,87832	0,76172	0,75478	0,80523	0,42868	0,51997	0,61298			
∑Xi/Xi	**15 888,12**		39,56	42,19	56,91	33,69	38,85	39,21	36,75	69,03	56,91	48,28			
Вес	**1,0**		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,004	0,00	0,003			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**9 296**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**9 300**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**11 532 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 38. *Расчет стоимости земельного участок (в составе объекта-аналога № 16) и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №16	СО 1 А1	СО 2 А2	СО 3 А3	СО 4 А4	СО 5 А5	СО 6 А6	СО 7 А7	СО 8 А8	СО 9 А9	СО 10 А10	СО 11 А11	СО 12 А12	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**12 953**	**9 375**	**6 667**	**10 000**	**14 634**	**4 167**	**5 455**	**9 000**	**18 000**	**11 364**	**8 167**	**19 333**	**8 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 953	9 375	6 667	10 000	14 634	4 167	5 455	9 000	18 000	11 364	8 167	19 333	8 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 435	9 000	6 400	9 600	14 049	4 000	5 236	8 640	17 280	10 909	7 840	18 560	8 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,9
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 813	8 550	6 080	9 120	13 346	3 800	5 655	8 208	16 416	10 364	7 448	17 632	7 6
Местоположение															
Корректировка			0,47	0,47	0,69	0,83	0,83	1,00	0,83	0,47	0,31	0,31	0,69	0,47	0,6
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 552	4 019	4 195	7 570	11 077	3 800	4 694	3 858	5 089	3 213	5 139	8 287	5 2
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,24	0,60	0,24	0,71	0,24	0,24	0,19	0,24	0,24	0,2
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 333	964	1 007	1 817	6 646	912	3 333	926	1 221	610	1 233	1 989	99
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,4
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 825	2 944	1 4
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 972	1 427	1 490	2 689	9 837	1 350	4 932	1 370	1 808	903	1 716	2 944	1 4
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**2 200**	38 600	16 000	15 000	50 000	12 300	12 000	33 000	20 000	25 000	22 000	30 000	3 000	18
Корректировка			1,72	1,46	1,44	1,81	1,39	1,38	1,67	1,52	1,59	1,55	1,64	1,06	1,4
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 399	2 081	2 146	4 867	13 642	1 863	8 251	2 084	2 868	1 399	2 819	3 122	2 1
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**3 399**	**2 081**	**2 146**	**4 867**	**13 642**	**1 863**	**8 251**	**2 084**	**2 868**	**1 399**	**2 819**	**3 122**	**2 1**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**31,46**		0,73760	0,77803	0,67811	0,51327	0,06780	0,55285	0,51269	0,76842	0,84064	0,87687	0,65483	0,83851	0,73
∑Xi/Xi	**5 101,78**		42,66	40,44	46,40	61,30	464,04	56,91	61,37	40,95	37,43	35,88	48,05	37,52	42
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,09	0,01	0,012	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,0
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 38***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №16	СО 14 А14	СО 15 А15	СО 16 А16	СО 17 А17	СО 18 А18	СО 19 А19	СО 20 А20	СО 21 А21	СО 22 А22	СО 23 А23	СО 24 А24	СО 25 А25	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**7 000**	**15 000**	**6 000**	**12 500**	**9 734**	**6 250**	**14 286**	**16 038**	**9 000**	**7 800**	**17 978**	**14 000**	**9 3**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 000	15 000	6 000	12 500	9 734	6 250	14 286	16 038	9 000	7 800	17 978	14 000	9 3
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 720	14 400	5 760	12 000	9 344	6 000	13 714	15 396	8 640	7 488	17 258	13 440	9 0
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 384	13 680	5 472	11 400	10 092	5 700	13 029	15 396	8 208	7 114	16 396	12 768	8 5
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 299	11 354	5 472	9 462	8 376	4 731	10 814	12 779	6 813	5 904	13 608	10 597	7 0
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,16	0,24	0,69	0,24	0,16	0,19	0,69	0,16	0,16	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 272	2 725	876	2 271	5 780	1 135	1 730	2 428	4 701	945	2 177	2 543	1 3
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,34	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 882	4 033	1 296	3 361	8 554	1 680	2 561	3 253	6 957	1 398	3 222	3 764	1 9
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**2 200**	10 000	20 000	50 000	40 000	1 952	8 000	70 000	5 300	10 000	50 000	8 900	20 000	16
Корректировка			1,33	1,52	1,81	1,74	0,98	1,28	1,93	1,18	1,33	1,81	1,30	1,52	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 509	6 134	2 346	5 832	8 362	2 148	4 942	3 845	9 276	2 531	4 203	5 725	2 9
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**2 509**	**6 134**	**2 346**	**5 832**	**8 362**	**2 148**	**4 942**	**3 845**	**9 276**	**2 531**	**4 203**	**5 725**	**2 9**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**31,46**		0,64150	0,59104	0,60905	0,53347	0,14096	0,65638	0,65409	0,76025	0,03068	0,67551	0,76624	0,59104	0,68
∑Xi/Xi	**5 101,78**		49,05	53,23	51,66	58,98	223,21	47,93	48,10	41,39	1 025,57	46,58	41,06	53,23	45
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,010	0,012	0,04	0,01	0,009	0,01	0,201	0,009	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 38***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №16	СО 27 А27	СО 28 А28	СО 29 А29	СО 30 А30	СО 31 А31	СО 32 А32	СО 33 А33	СО 34 А34	СО 35 А35	СО 36 А36	СО 37 А37	СО 38 А38	СО А
Цена без НДС	руб./кв.м		**9 500**	**10 000**	**16 981**	**8 333**	**6 667**	**10 000**	**15 896**	**9 639**	**13 278**	**9 333**	**12 121**	**6 667**	**8 1**
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 500	10 000	16 981	8 333	6 667	10 000	15 896	9 639	13 278	9 333	12 121	6 667	8 1
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,(
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 120	9 600	16 302	8 000	6 400	9 600	15 260	9 253	12 747	8 960	11 636	6 400	7 8
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,08	0,95	0,95	0,95	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 664	9 120	15 487	7 600	6 080	9 120	14 497	8 790	13 767	8 512	11 055	6 080	7 4
Местоположение															
Корректировка			0,83	0,83	0,83	1,00	0,69	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,69	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		7 191	7 570	12 854	7 600	4 195	7 570	12 033	7 296	11 426	7 065	9 175	4 195	7 4
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,24	0,24	0,19	0,16	0,16	0,19	0,24	0,16	0,69	0,24	0,24	0,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 726	1 817	3 085	1 444	671	1 211	2 286	1 751	1 828	4 875	2 202	1 007	1 7
Коммуникации															
Корректировка			1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	1,48	1,38	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 554	2 689	3 085	2 137	993	1 792	3 155	2 592	2 706	7 215	3 259	1 490	2 6
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**2 200**	20 000	4 000	5 300	6 000	60 000	4 300	19 061	8 300	12 050	7 500	3 300	15 000	8 0
Корректировка			1,52	1,12	1,18	1,21	1,87	1,14	1,51	1,29	1,38	1,26	1,08	1,44	1,
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 885	3 012	3 646	2 586	1 862	2 036	4 755	3 335	3 738	9 108	3 520	2 146	3 3
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**3 885**	**3 012**	**3 646**	**2 586**	**1 862**	**2 036**	**4 755**	**3 335**	**3 738**	**9 108**	**3 520**	**2 146**	**3 3**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**31,46**		0,59104	0,69878	0,78530	0,68969	0,72074	0,79641	0,70086	0,65397	0,71850	0,02415	0,70960	0,67811	0,58
∑Xi/Xi	**5 101,78**		53,23	45,03	40,07	45,62	43,65	39,51	44,89	48,11	43,79	1 303,08	44,34	46,40	53
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,009	0,01	0,01	0,01	0,01	0,255	0,01	0,01	0,
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м														
Стоимость объекта без НДС	руб.														
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**														

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Продолжение ***Таблица 38***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	ОО ОА №16	СО 40 А40	СО 41 А41	СО 42 А42	СО 43 А43	СО 44 А44	СО 45 А45	СО 46 А46	СО 47 А47	СО 48 А48	СО49 А49			
Цена без НДС	руб./кв.м		**11 071**	**26 951**	**12 500**	**19 000**	**10 000**	**100 000**	**120 000**	**10 000**	**14 000**	**44 776**			
Условия финансирования															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия продажи															
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже															
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 071	26 951	12 500	19 000	10 000	100 000	120 000	10 000	14 000	44 776			
Условия сделки (торг)															
Корректировка	%		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 629	25 873	12 000	18 240	9 600	96 000	115 200	9 600	13 440	42 985			
Вид права															
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 097	24 579	11 400	17 328	9 120	96 000	109 440	9 120	12 768	40 836			
Местоположение															
Корректировка			0,69	0,69	0,83	0,24	0,47	0,69	0,69	0,83	0,83	0,69			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		6 967	16 959	9 462	4 159	4 286	66 240	75 514	7 570	10 597	28 177			
Разрешенное использование															
Корректировка			0,24	0,19	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	3 222	2 271	998	1 029	15 898	18 123	1 817	2 543	6 762			
Коммуникации															
Корректировка			1,00	1,48	1,48	1,48	1,48	1,00	1,00	1,48	1,48	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	15 898	18 123	2 689	3 764	6 762			
Наличие ветхих строений															
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 672	4 769	3 361	1 477	1 523	14 944	17 036	2 689	3 764	6 762			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**2 200**	14 000	14 842	20 000	10 000	10 000	13 000	5 000	50 000	20 000	134 000			
Корректировка			1,42	1,44	1,52	1,33	1,33	1,40	1,17	1,81	1,52	2,18			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 377	6 854	5 112	1 970	2 030	20 943	19 912	4 867	5 725	14 764			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв. м**		**2 377**	**6 854**	**5 112**	**1 970**	**2 030**	**20 943**	**19 912**	**4 867**	**5 725**	**14 764**			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**31,46**		0,78534	0,74568	0,59104	0,89634	0,79700	0,79057	0,83407	0,51327	0,59104	0,67028			
∑Xi/Xi	**5 101,78**		40,06	42,19	53,23	35,10	39,48	39,80	37,72	61,30	53,23	46,94			
Вес	**1,0**		0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,012	0,01	0,009			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	**7 640**													
Стоимость объекта без НДС	руб.	**7 600**													
Стоимость объекта без НДС (округленно)	**руб.**	**16 720 000**													

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 39. *РАСЧЕТ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ НА ВЕЛИЧИНУ ПОПРАВКИ НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА*

№	Показатель/ Объект	Формула	Ед. изм.	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5	Сопоставимый объект 6 А6	Сопоставимый объект 7 А7	Сопоставимы объект 8 А8
1	Общая площадь объекта-аналога		кв.м	1 257	2 318	41 054	632	12 132	17 700	5 720	6 750
2	Общая площадь земельного участка в составе объекта-аналога		кв.м	**5 200**	**1 300**	**108 000**	**900**	**47 000**	**21 000**	**2 994**	**13 400**
3	Цена продажи/ предложения с учетом НДС		руб.	100 000 000	89 356 565	1 600 000 000	30 000 000	500 000 000	1 100 000 000	120 000 000	450 000 000
4	Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога	стр. 2 х стр.6	руб.	**29 120 000**	**11 310 000**	**291 600 000**	**7 290 000**	**145 700 000**	**90 300 000**	**22 754 400**	**56 280 000**
5	Цена продажи/ предложения с учетом НДС	стр. 3/ стр.1	руб./кв.м	79 554	38 557	38 973	47 468	41 213	62 147	20 979	66 667
6	Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога	расчетное	руб./кв.м	**5 600**	**8 700**	**2 700**	**8 100**	**3 100**	**4 300**	**7 600**	**4 200**
7	Цена продажи/ предложения с учетом НДС и поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога (без учета стоимости земельного участка)	стр. 3 - стр.4	руб.	70 880 000	78 046 565	1 308 400 000	22 710 000	354 300 000	1 009 700 000	97 245 600	393 720 000
8	Цена продажи/ предложения с учетом НДС и поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога (без учета стоимости земельного участка) (	стр. 7/ стр.1	руб./кв.м	**56 388**	**33 677**	**31 870**	**35 934**	**29 203**	**57 045**	**17 001**	**58 329**

Продолжение **Таблица 39**

№	Показатель/ Объект	Формула	Ед. изм.	Сопоставимый объект 9 A9	Сопоставимый объект 10 A10	Сопоставимый объект 11 A11	Сопоставимый объект 12 A12	Сопоставимый объект 13 A13	Сопоставимый объект 14 A14	Сопоставимый объект 15 A15	Сопоставимый объект 16 A16
1	Общая площадь объекта-аналога		кв.м	5 700	6 500	3 812	3 635	11 300	1 600	1 010	6 500
2	Общая площадь земельного участка в составе объекта-аналога		кв.м	**1 700**	**8 000**	**10 533**	**5 841**	**11 780**	**4 500**	**1 240**	**2 200**
3	Цена продажи/ предложения с учетом НДС		руб.	405 000 000	320 000 000	321 924 900	130 000 000	379 000 000	92 000 000	45 000 000	180 000 000
4	Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога	стр. 2 х стр.6	руб.	**14 620 000**	**39 200 000**	**45 291 900**	**28 620 900**	**49 476 000**	**24 300 000**	**11 532 000**	**16 720 000**
5	Цена продажи/ предложения с учетом НДС	стр. 3/ стр.1	руб./кв.м	71 053	49 231	84 450	35 760	33 540	57 500	44 554	27 692
6	Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога	расчетное	руб./кв.м	**8 600**	**4 900**	**4 300**	**4 900**	**4 200**	**5 400**	**9 300**	**7 600**
7	Цена продажи/ предложения с учетом НДС и поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога (без учета стоимости земельного участка)	стр. 3 - стр.4	руб.	390 380 000	280 800 000	276 633 000	101 379 100	329 524 000	67 700 000	33 468 000	163 280 000
8	Цена продажи/ предложения с учетом НДС и поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога (без учета стоимости земельного участка) (	стр. 7/ стр.1	руб./кв.м	**68 488**	**43 200**	**72 569**	**27 887**	**29 161**	**42 313**	**33 137**	**25 120**

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- НДС в составе цены;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Поправка на встроенное, пристроенное помещение/ отдельно стоящее здание;
- Поправка на наличие/ отсутствие оборудования, мебели и техники;
- Поправка на класс качества внутренней и внешней отделки;
- Поправка на инженерные коммуникации;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Состояние объекта (физический износ);
- Поправка на материал стен (несущих конструкций);
- Поправка на масштаб.

Обоснование введения корректировок

НДС в составе цены. Поскольку цены предложения объектов-аналогов включают НДС, для данного всех объектов-аналогов цена предложения были скорректированы на величину НДС (18%).

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. Таблица 40).[22].

[22] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

Таблица 40 Рекомендуемые значения скидки на торг

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,94	0,96	**0,95**
2	**Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	**0,94**
3	**Складских помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,90	0,96	**0,93**
4	**Производственных помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергомощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	**0,92**
5	**Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	**0,88**
6	**Сооружений с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	**0,86**
7	**Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке** - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергомощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,83	0,94	**0,88**

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.10.2017 года»

Корректировка на торг при продаже производственных помещений и зданий с земельным участком согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 5%-11%, среднее значение составляет 8%.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере среднего значения диапазона – 8%.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на встроенное, пристроенное помещение/ отдельно стоящее здание.

ОНС в составе объекта оценки сопряжен одной стеной к соседнему зданию.

Все объекты-аналоги в составе производственных имущественных комплексов это отдельно стоящие здания. Таким образом для них требуется корректировка по данному фактору.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения поправок (корректировок) на

встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 41**)[23].

Таблица 41 *Рекомендуемые значения поправок на встроенное, пристроенное помещение / ОСЗ*

	Отдельно-стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Складские и производственные здания и помещения	**1,00**	0,90	0,98	**0,94**

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Поправки (корректировки) на встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание по данным на 01.10.2017 года»

Согласно таблице, значение поправки для пристроенных здании по отношению к отдельно стоящему знанию находится в диапазоне от 2% до 10%, среднее значения – 6%.

Так как сопряженная с соседним зданием площадь стены оцениваемого ОНС незначительна по отношению к общей площади стен строения, то для расчетов значение поправки принято на уровне минимального значения диапазона. Для всех объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 2 %.

Поправка на наличие/ отсутствие оборудования, мебели и техники.

Так как объекты-аналоги, как и объект оценки реализуются без оборудования, мебели и техники, то поправка по данному фактору не применялась.

Поправка на качество внутренней и внешней отделки. Все объекты-аналоги имеют простую отделку эконом-класса, объект оценки –без отделки.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения поправок (корректировок) на качества внутренней и внешней отделки по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 42**)[24].

Таблица 42 *Рекомендуемые значения поправок на качество внутренней и внешней отделки*

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	**0,89**
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	**1,06**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	**1,15**
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,13	**1,10**

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Поправки (корректировки) на качество внутренней и внешней отделки по данным на 01.10.2017 года»

[23] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

[24] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

Для объектов без внутренней отделки и инженерного оборудования значения корректировки находится в диапазоне от 0,84 до 0,95, среднее значение – 0,89.

Для всех объектов-аналогов применена понижающая корректировка на уровне среднего значения – 0,89.

Поправка на инженерные коммуникации. В настоящем разделе производится расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости, так как бы объект был бы завершен строительством. Поэтому расчет проводится в допущении, что объект оценки имеет все необходимые инженерные коммуникации. Все объекты-аналоги – это действующие производственные имущественные комплексы, как и объект оценки, полностью обеспеченные инженерными коммуникациями, для всех аналогов поправка не применялась.

Местоположение. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте производственных зон г. Москвы, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. По данному фактору поправка не применялась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на износ /состояние объекта. В настоящем разделе производится расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости, так как бы объект был бы завершен строительством. Таким образом оценка объекта оценки осуществляется исходя из допущения, что он является объектом нового строительства.

Все объекты-аналоги – функционирующие производственные имущественные комплексы, очевидно, что каждый из них обладает в определенной степени физическим износом, то есть требуется внесения корректировок для приведения состояния объектов-аналогов к состоянию нового строительства.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения поправок (корректировок) на износ /состояние объекта по состоянию на 01.10.2017 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 43**)[25].

[25] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

Таблица 43 *Рекомендуемые значения поправок на износ /состояние объекта*

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
коммерческие (торговые, офисные и произв.складские)	**Отличное и очень хорошее**	**Новое или почти новое - без внешних признаков износа**			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,95	**0,90**
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,84	0,92	**0,88**
Складские и производственные здания и помещения			0,79	0,92	**0,85**
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,74	0,88	**0,80**
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,71	0,86	**0,78**
Складские и производственные здания и помещения			0,64	0,86	**0,74**
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,41	0,59	**0,49**
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,35	0,64	**0,48**
Складские и производственные здания и помещения			0,34	0,56	**0,44**
Торговые здания и помещения	Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,17	0,30	**0,23**
Офисные и другие общественные здания и помещения					1,00
Складские и производственные здания и помещения			0,86	0,95	**0,90**

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Поправки (корректировки) на износ /состояние объекта по данным на 01.10.2017 года»

Объекты-аналоги №3, №5, №8, №10, №12, №13, №15 и №16 находятся в хорошем состоянии, для данных объектов значение корректировки находится в диапазоне от 0,79 до 0,92, среднее значение – 0,85. Для указанных аналогов значение корректировки принято на уровне среднего в размере 0,85.

Объекты-аналоги №1, №2, №4, №6, №7, №9, №11 и №14 находятся в удовлетворительном состоянии, для данных объектов значение корректировки находится в диапазоне от 0,64 до 0,86, среднее значение – 0,74. Для указанных аналогов значение корректировки принято на уровне среднего в размере 0,74.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где

С– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м объекта, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади объекта снижается при увеличении его общей площади.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = \left({S_o}/{S_a}\right)^n,$$

где:

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

В данном Отчете величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения объектов торговой недвижимости от их площади, представленной на портале Statrielt (см. **Таблица 44**).

Таблица 44 *Корректирующие коэффициенты на величину площади*

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	**- 0,20**	0,708
Промышленные и складские здания и помещения	**- 0,21**	0,627

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь коммерческих зданий, помещений на 01.10.2017 года»

Таким образом, поправка, на масштаб рассчитывалась по формуле:

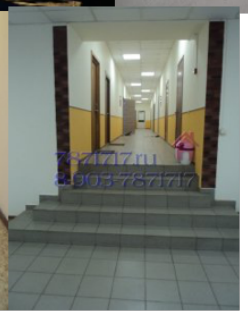
$$K_s = \left({S_o}/{S_a}\right)^{(-0,21)}.$$

Расчет удельного показателя рыночной стоимости 1 кв. м площади торговых центров и последовательность введения корректировок приведены в таблице ниже (см. **Таблица 46**).

Таблица 45. *Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов (производственных имущественных комплексов)*

Аналог №1

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
1	Москва, Коммунарка п, Александры Монаховой ул, Вл10	Коммерческое (производственный комплекс)		5 200	1 257,0	100 000 000	79 554	Контактное лицо: Солдаткин Василий 8(903) 787 17 17	Описание: 5 км от МКАД. Продается участок со зданием, все документы оформлены, собственность. На данный момент это производственно-складской комплекс. Помещения и земля сдаются в аренду и приносят хороший доход. Спрос на аренду очень хороший. Здание: 1240 кв.м., из которых 1 этаж: производственные помещения, 2 этаж: офисные. Земля 5200 кв.м. используется под производственно-складские нужды. Все коммуникации (кроме газа) на территории, хорошая мощность. Рядом коттеджный поселок и территория базы Газпромтрансгаз. Первая линия автодороги Коммунарка-Бутово (ул. Александры Монаховой). Заезд с главной дороги через 20 метров. Территория охраняемая и под круглосуточным видеонаблюдением. Остановка в 10 шагах (Коммунарка-Березка-1). По любым вопросам звоните. Торг. Тип предложения: родажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: Москва, Коммунарка п, Александры Монаховой ул, Вл10 Расположение: производственная зона, первая линия автодороги Коммунарка-Бутово Метро: Бакунинская аллея Площадь кв.м: 1 257 кв.м Цена за кв.м: 79 554 руб. кв. м Назначение: Производственно-складской комплекс Класс: B ОСЗ с землей Земельный участок: 0,52 га (собственность) Год постройки: н.д. Кол-во этажей: 2 эт. Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Наличие мебели и оборудования: нет Парковка: есть Наличие ж/д путей: нет Безопасность: Видеонаблюдение, охрана Коммуникации: есть (кроме газа) Дополнительные сведения: торг	https://biznesarenda.ru/prodazha/proizvodstvennye-pomeshcheniya/229753	декабрь 2017



Аналог №2

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
2	Москва, Басманный, Переведенов ский переулок, д.21	Коммерче ское (производ ственный комплекс)		1 300	2 317,5	89 356 565	38 557	Контактн ое лицо: Людмила Владимир овна	Описание: Продажа недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Переведеновский д. 21 стр. 2, 4, 5, 6, 9: , общая площадь капитальных строений ОП = 2317,5 кв.м. Земельный участок площадью 1283 кв.м. Степень технического обустройства зданий (по документам технического учета): водопровод, канализация,отопление центральное от ТЭЦ, электричество. В составе Имущества: Здание 2-х этажное, общей площадью 1294,1 кв.м., кадастровый номер: 21659; Здание 1 этажное, общей площадью 13,9 кв.м., кадастровый номер: 21661; Здание 1 этажное, общей площадью 15,6 кв.м., кадастровый номер: 21662; Здание 1 этажное, общей площадью 28,1 кв.м., кадастровый номер: 21663; Здание 2-х этажное, общей площадью 965,8 кв.м., кадастровый номер: 21664; Земельный участок общей площадью 1283 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003025:18; Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: Москва, Басманный, Переведеновский переулок, д.21 Расположение: производственная зона Метро: Электрозаводская Площадь кв.м:376,9 кв.м Цена за кв.м: 87 556 руб. кв. м Назначение:Производственно-складское Класс: В ОСЗ с землей Земельный участок: 0,13 га (собственность) Год постройки: н.д. Кол-во этажей: - Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Наличие мебели и оборудования: нет Парковка: есть Наличие ж/д путей: нет Безопасность: Видионаблюдение Коммуникации: есть Дополнительные сведения:	https://biznesarenda.ru/prodazha/proizvodstvennye-pomeshcheniya/168349	декабрь 2017

Аналог №3

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
3	Москва, Перово, Электродная улица, д.8	Коммерческое (производственный комплекс)		108 000	41 054,0	1 600 000 000	38 973	Контактное лицо:	Описание: Предлагается на продажу офисно-производственный комплекс ОАО "ЖБИ-21", расположенный в Перовском районе гор. Москвы. Земельный участок 10,8 Га. Класс С, количество строений 44. Расстояние от ближайшей станции метро Шоссе Энтузиастов 2,2 км (10 мин. пешком). 1-ая линия домов. Основные транспортные магистрали: шоссе Энтузиастов. Дополнительные подъездные пути: подведены ж/д пути. В стоимость вкл. НДС.	https://biznesarenda.ru/prodazha/proizvodstvennye-pomeshcheniya/148560	декабрь 2017

Тип предложения: продажа
Дата предложения: актуально на дату оценки
Местонахождение: Москва, Перово, Электродная улица, д.8
Расположение: производственная зона, первая линия

Метро: Шоссе Энтузиастов
Площадь кв.м: 41 054 кв.м
Цена за кв.м: 38 973 руб. кв. м
Назначение: Производственно-складское
Класс: С
ОСЗ с землей
Земельный участок: 10,8 га (собственность)
Год постройки: н.д.
Кол-во этажей: -
Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду
Наличие мебели и оборудования: нет
Парковка: есть
Наличие ж/д путей: есть
Безопасность: н.д.
Коммуникации: есть
Дополнительные сведения: В стоимость вкл. НДС.

Аналог №4

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
4	г. Москва, в районе метро Перово	Коммерческое (производственный комплекс)		900	632	30 000 000	47 468	Контактное лицо: Сергей Александрович +7 (903) 7642407	Описание: Продается работающий автосервис. Отдельно стоящее здание в собственности, 1-линия. Имеется слесарный цех, малярный цех с камерой для покраски, стенд сход-развал, шиномонтаж, мойка, офисные помещения. Удобный заезд. Шаговая доступность от метро. Общая площадь помещений 632 кв. м. Земельный участок 900 кв.м. в аренде на 25 лет. В здании центральные городские коммуникации: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, телефон, интернет. Подъездные пути к зданию асфальтированы. На прилегающей территории организована парковка для легкового транспорта. Здание находится в районе Перово. Ближайшие станции метро: Шоссе Энтузиастов, Перово. Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: г. Москва, в районе метро Перово Расположение: смешанная застройка, первая линия Метро: Перово Площадь кв.м: 632 кв.м Цена за кв.м: 47 468 руб. кв. м Назначение: производственное Класс: С ОСЗ с землей Земельный участок: 0,09 га (аренда) Год постройки: н.д. Кол-во этажей: н.д. Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Наличие мебели и оборудования: нет Парковка: есть (на прилегающей территории) Наличие ж/д путей: нет Безопасность: н.д. Коммуникации: есть (все кроме газа) Дополнительные сведения: действующий автосервис	https://biznesarenda.ru/prodazha/proizvodstvennye-pomeshcheniya/142919	декабрь 2017

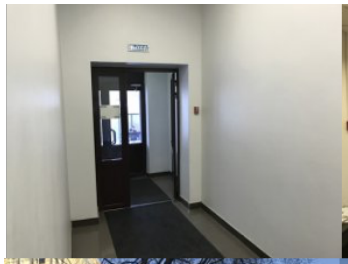
Аналог №5

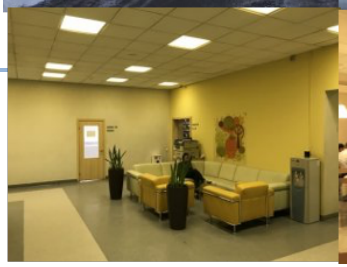
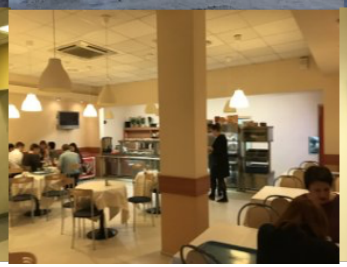
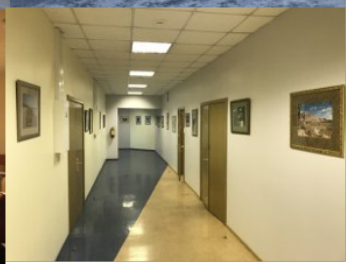
№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв. м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
5	Москва, Царицыно, Тарный проезд, д.1/62	Коммерческое (производственный комплекс)	ЮАО	47 000	12 132,2	500 000 000	41 213	Контактное лицо: Брокер +7 (495) 2416005	Описание: Продается помещение под производство 12132.2 м2. Удобное расположение в ЮАО. Р-н Царицыно. м. Чертановская, 48 мин. пешком. Производственно-складской комплекс 5 этажей. Здание расположено на земельном участке 4.7 га, в аренде.	https://biznesarenda.ru/prodazha/proizvodstvennye-pomeshcheniya/142616	декабрь 2017

Тип предложения: продажа
Дата предложения: актуально на дату оценки
Местонахождение: Москва, Царицыно, Тарный проезд, д.1/62
Расположение: производственная зона
Метро: Чертановская
Площадь кв.м: 12 132,2 кв.м
Цена за кв.м: 41 213 руб. кв. м
Назначение: производственно-складской комплекс
Класс: В
ОСЗ с землей
Земельный участок: 4,7 га (аренда)
Год постройки: н.д.
Кол-во этажей: 5 эт.
Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду
Наличие мебели и оборудования: нет
Парковка: есть
Наличие ж/д путей: нет
Безопасность: н.д.
Коммуникации: есть
Дополнительные сведения:

Аналог №6

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв. м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
6	Москва, Вятская ул, 49	Коммерческое (производственный комплекс)		21 000	17 700,0	1 100 000 000	62 147	Контактное лицо: Сергей Фокин +7 (499) 678 0803	Описание: Продается комплекс зданий вблизи станции метро Дмитровская! Комплекс состоит из 11 зданий включающих в себя офисно-административные, производственные и складские. Общей площадью 17 70 м2. Размещенных на земельном участке 2.1 ГА. Территория комплекса огорожена со всех сторон и находится под круглосуточной охраной. Все здания подключены к городским сетям. Разрешенная мощность 2*1250 кВт.	https://biznesarenda.ru/prodazha/proizvodstvennye-pomeshcheniya/99096	декабрь 2017



Тип предложения: продажа
Дата предложения: актуально на дату оценки
Местонахождение: Москва, Вятская ул, 49
Расположение: производственная зона
Метро: Дмитровская
Площадь кв.м: 17 700 кв.м
Цена за кв.м: 62147 руб. кв. м
Назначение: производственно-складской комплекс
Класс: В
ОСЗ с землей
Земельный участок: 2,1 га (собственность)
Год постройки: н.д.
Кол-во этажей: -
Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду
Наличие мебели и оборудования: нет
Парковка: есть
Наличие ж/д путей: нет
Безопасность: Видионаблюдение, охрана
Коммуникации: есть
Дополнительные сведения:

Аналог №7

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
7	Москва, Перово, ул Электродная, д. 8	Коммерческое (производственный комплекс)	ВАО	2 994,0	5 720	120 000 000	20 979	Контактное лицо: Александр	Описание: Продается офисно-производственно-складской комплекс в ВАО Москвы. м.Перово, Шоссе Энтузиастов, ул.Электродная, д.8с2. 5-этажное кирпичное здание. Общ. пл. 5720 кв.м. (офисной 1300, отапливаемой производственной 1300, неотапливаемой складской 2200). Территория 2994 м2. Парковка 240 м2 и участок под трансформаторную станцию. Подъезд к зданию с ул.Электродная+железнодорожная ветка, есть 3 мостовых крана 10т. Потолки производственной и складской части 12м. Коммуникации: Центральная система отопления и водоснабжения. Электроснабжение - Трансформатор 630 кВА на 10 кВт. Разрешенная мощность 490 кВА. Водоснабжение: лимит 300 куб м/мес. Отопление: прямое подключение к теплосетям Мосэнерго. Новейшая система вентиляции, несколько телефонных линий, Интернет, пожарная и охранная сигнализация. Территория огорожена, пропускная система входа, круглосуточная охрана. Удобная транспортная доступность: близость метро, рядом съезд на 4е транспортное кольцо, железнодорожная ветка с возможностью загружать вагоны на собственной территории. Здание заполнено на 90%. Продажа комплекса возможна с действующими арендаторами. Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: Москва, Перово, ул Электродная, д. 8 Расположение: производственная зона Метро: Перово Площадь кв.м: 5 720 кв.м Цена за кв.м: 21 053 руб. кв. м Назначение: производственно-складской комплекс Класс: С ОСЗ с землей Земельный участок: 0,3 га (собственность) Год постройки: н.д. Кол-во этажей: 5 эт. Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Наличие мебели и оборудования: нет Парковка: есть Наличие ж/д путей: есть Безопасность: Видионаблюдение, охрана Коммуникации: есть Дополнительные сведения: Здание заполнено на 90%. Продажа комплекса возможна с действующими арендаторами.	https://biznesarenda.ru/prodazha/proizvodstvennye-pomeshcheniya/93736	декабрь 2017

Аналог №8

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
8	г. Москва, Автомобильный проезд 8	Коммерческое (производственный комплекс)		13 400	6 750	450 000 000	66 667	Контактное лицо: Ольга Эдмундовна +7 495 369-67-43	Описание: Лот №40111 Продажа производства пл. 6750 м2 м. Волгоградский проспект в административном здании в районе Южнопортовый. Продается комплекс административно-производственных зданий 6750 кв.м., расположенный в 5 минутах транспортом от метро Волгоградский проспект. Площадь земельного участка 13400 кв.м. (аренда на 49 лет). Перекрытия в зданиях железобетонные. Электрическая мощность - 400 кВт. Высота потолков от 4 до 7 метров. Два 4-х этажных здания. Год постройки зданий - 1990. Часть административных помещений оборудована приточно-вытяжной вентиляцией. Парковка - 150 машиномест. Все коммуникации центральные. Часть площадей сдана в аренду (краткосрочную). Стоимость строения № 4 - 450 млн. рублей, строение № 7 - 2,5 млн.$ (курс ЦБ). Возможна покупка строений по отдельности. Форма сделки - продажа недвижимого имущества Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: Москва, Вятская ул, 49 Расположение: производственная зона Метро: Волгоградский проспект Площадь кв.м: 6 750 кв.м Цена за кв.м: 66 667 руб. кв. м Назначение: производственно-складской комплекс Класс: С ОСЗ с землей Земельный участок: 1,34 га (аренда) Год постройки: 1990 г. Кол-во этажей: - 4 эт. Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Наличие мебели и оборудования: нет Парковка: есть Наличие ж/д путей: нет Безопасность: Видионаблюдение, охрана Коммуникации: есть Дополнительные сведения: Часть площадей сдана в аренду (краткосрочную). Стоимость строения № 4 - 450 млн. рублей, строение № 7 - 2,5 млн.$ (курс ЦБ). Возможна покупка строений по отдельности.	http://www.arendator.ru/offers/538510/	Декабрь 20

Аналог №9

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
9	г. Москва, Чертаново Северное, Варшавское шоссе 125Дк1	Коммерческое (производственный комплекс)	ЮАО	1 700	5 700,0	405 000 000	71 053	Контактное лицо: Сергей Фокин +7 (499) 678 0803	Описание: Лот №209271 Продажа помещения пл. 5700.00000000 м2 под производство, автомойку, автосервис м. Южная в складском комплексе в районе Чертаново Северное. Предлагаем к продаже нежилое здание, расположенное на участке 1,7 Га. Объект расположен в пром-зоне Чертаново. огороженная территория, отдельный въезд. На данный момент используется как автобаза и приносит прибыль. Высота потолков 7 метров. Имеет производственную часть 5200 кв.м. и административную 500 кв.м. + подвал. Можно продолжать эксплуатировать здание или использовать под любые цели (склады, ЦОД, производство, гипермаркет, офисы, ТЦ и другое), также не исключен. Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: г. Москва, Чертаново Северное, Варшавское шоссе 125Дк1 Расположение: производственная зона Метро: Южная Площадь кв.м: 5 700 кв.м Цена за кв.м: 71 053 руб. кв. м Назначение: производственно-складской комплекс Класс: B ОСЗ с землей Земельный участок: 1,7 га (собственность) Год постройки: н.д. Кол-во этажей: - Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Наличие мебели и оборудования: нет Парковка: есть Наличие ж/д путей: нет Безопасность: н.д. Коммуникации: есть Дополнительные сведения: На данный момент используется как автобаза и приносит прибыль. Можно продолжать эксплуатировать здание или использовать под любые цели (склады, ЦОД, производство, гипермаркет, офисы, ТЦ и другое), также не исключен.	http://www.arendator.ru/offers/683141/	Декабрь 20

Аналог №10

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
10	Москва, Перова Поля 3-й проезд, 8	Коммерческое (производственный комплекс)		8 000	6 500,0	320 000 000	49 231	Контактное лицо: Ткачев Дмитрий +7 (925) 085-01-85	Описание: Продажа офисно-складского комплекса с очень эффективной конфигурацией, которая позволит легко и быстро перепрофилировать его практически под любой бизнес! Отличная локация, удобные подъезды для авто любых габаритов. 2 станции метров в пешей доступности. Общая площадь комплекса 6500кв. м, из них 3200м2 складская часть, 3300м2 офисная. Потолки на складах до 8 метров. Склады теплые, с системой вентиляции, в 2013 году был капремонт здания. Во всей офисной части хороший ремонт, планировка кабинетная + большой openspace 820м2, отдельный блок для руководителей. Система кондиционирования во всей офисной части. Во внутреннем дворе парковка на 8 фур по 20тон и 25 легковых авто. Въезд на территорию осуществляется с 1й улицы Перова Поля, вход через собственную проходную. Вся территория находится под круглосуточным видеонаблюдением и охраной. Участок земли 8, 141кв. м в собственности, здание в собственности! Все коммуникации центральные, электричество 200квт. При сдаче всего комплекса в аренду, годовой доходу будет составлять более 40млн.р (из расчета минимальной ставки 6300р/кв.м в год) Видео презентация по запросу! Информация о помещении и здании Материал постройки: железобетон Количество этажей: 2 Высота потолков: 8 Общая площадь складского комплекса, м2 : 6500.0 Полезная площадь, м2 : 6500.0 Размер производственной части, м2 : 3200.0 Размер офисной части, м2 : 3300.0 Размер прилегающей территории, Га: 0.8 Участок принадлежит собственнику: на правах собственности Инфраструктура Дополнительно: Есть асфальтирована, ограда, парковка Коммуникации Электроснабжение: обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией в количестве 200 кВт. Водоснабжение: центральное Канализация: центральная канализация Отопление: центральное отопление Телефон: Есть телефон Стоимость и условия 320 000 000 Р Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: Москва, Перова Поля 3-й проезд, 8 Расположение: производственная зона Метро: Шоссе Энтузиастов Площадь кв.м: 6 500 кв.м Цена за кв.м: 49 231 руб. кв. м Назначение: производственно-складской комплекс Класс: В ОСЗ с землей Земельный участок:0,8 га (собственность) Год постройки: н.д. (2013 году был капремонт здания) Кол-во этажей: 2 эт. Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду	hhttps://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900238472	Декабрь 20

Наличие мебели и оборудования: нет

Парковка: есть (во внутреннем дворе парковка на 8 фур по 20тон и 25 легковых авто)

Наличие ж/д путей: нет

Безопасность: Видионаблюдение, охрана

Коммуникации: есть

Дополнительные сведения: При сдаче всего комплекса в аренду, годовой доходу будет составлять более 40 млн.р (из расчета минимальной ставки 6300 р/кв.м в год)

Аналог №11

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
11	Россия, Москва, ул. Зорге, 7	Коммерческое (производственный комплекс)		10 533	3 812,0	321 924 900	84 450	Контактное лицо: Мельников Владимир +7 (985) 643-04-63	Описание: Территория комплекса находится в аренде до 2029 года, площадь участка составляет 10 353 кв м. На территории расположены производственные и складские помещения (3 812 кв.м) и офисные помещения (449 кв.м). Все объекты находятся в собственности. Информация о помещении и здании Материал постройки: кирпич Количество этажей: 4 Общая площадь складского комплекса, м2 : 3812.0 Полезная площадь, м2 : 3812.0 Размер офисной части, м2 : 440.0 Размер прилегающей территории, Га: 1.0 Участок принадлежит собственнику: на правах аренды, сроком на 25 лет (года) Инфраструктура Дополнительно: Есть авто рампа, асфальтирована, ограда, парковка Коммуникации Электроснабжение: обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией в количестве 720 кВт. Водоснабжение: центральное Канализация: центральная канализация Отопление: центральное отопление телефон: Есть телефон Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: Россия, Москва, ул. Зорге, 7 Расположение: производственная зона Метро: Полежаевская Площадь кв.м: 3 812 кв.м Цена за кв.м: 84 450 руб. кв. м Назначение: производственно-складской комплекс Класс: В ОСЗ с землей Земельный участок: 2,1 га (собственность)	https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900136752	Декабрь 20

Год постройки: н.д.
Кол-во этажей: -
Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду
Наличие мебели и оборудования: нет
Парковка: есть
Наличие ж/д путей: нет
Безопасность: Видионаблюдение, охрана
Коммуникации: есть

Дополнительные сведения: авто рампа

Аналог №12

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
12	Москва, м. Марьино, ул. Перерва, 11, стр. 25	Коммерческое (производственный комплекс)		5 841	3 635,3	130 000 000	35 760	Контактное лицо: Лисенков Александр Сергеевич +7 (495) 223-79-38	Описание: Административно-складское здание ул. Перерва, д.11, стр.25 3-х этажное здание общей площадью 3 635,3 кв.м, в том числе: складских помещений - 2 600 кв.м. производственно-бытовых - 1035,3 кв.м. складские помещения: - Высота этажей: 6 м, - Планировка: свободная - Внутренняя отделка помещений: нобыэ наливные полы, стены - покраска, новое заполнение всех оконных проемов - Шаг колонн: 6хб м. - 2 грузовых лифта грузоподъемностью по 3,2 т. — 2 ворот на уровне земли, дебаркадер с турелью — Естественная вентиляция - Инженерные системы: новый узел ввода, обновленная система отопления, обновленная система освещения и электроснабжения новый грщ, новая система опс и пв производственно-бытовые помещения: - Высота потолков: 3 м. — Планировка: кабинетно-коридорная - Внутренняя отделка помещений: пол - плитка, стены - покраска, потолок - “Армстронг” - Компьютерная сеть основные характеристики объекта - тип административно складское здание - характеристика - капитальное 3-х этажное отдельно стоящее здание - площадь строения: 3 635,23 кв.м - земельный участок - 0,5841 га (аренда на 49 лет) - электрические мощности - до 0,4 мвт - водоснабжение: 26,6 к/м. / сутки (горячее/холодное) - отопление: городская сеть - два грузовых лифта грузоподъёмностью по 3,2 т. - год постройки -1995	https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900293366	Декабрь 20

- вид разрешенного использования земельного участка: производственно-складское
- возможное назначение: склад
- установлена новая охранно-пожарная сигнализация

Тип предложения: продажа

Дата предложения: актуально на дату оценки

Местонахождение:Москва, м. Марьино, ул. Перерва, 11, стр. 25

Расположение: производственная зона

Метро: Марьино

Площадь кв.м: 3 635,3 кв.м

Цена за кв.м: 35 760 руб. кв. м

Назначение: производственно-складской комплекс

Класс: С

ОСЗ с землей

Земельный участок: 0,6 га (аренда)

Год постройки: н.д.

Кол-во этажей: -

Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду

Наличие мебели и оборудования: нет

Парковка: есть

Наличие ж/д путей: нет

Безопасность: Видионаблюдение, охрана

Коммуникации: есть

Дополнительные сведения: 2 грузовых лифта грузоподъемностью по 3,2 т., 2-е ворот на уровне земли, дебаркадер с турелью

Аналог №13

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
13	Москва, ул. Подъемная, 14	Коммерческое (производственный комплекс)		11 780	11 300,0	379 000 000	33 540	Контактное лицо: Бутенко Иван Иванович	Описание: Объект представляет собой 4-этажное отдельно-стоящее производственно-складское здание с офисной частью. На 1-м этаже здания расположены производственные и складские помещения с высотой потолков 12 м, на 2-м, 3-м и 4-м – офисы. Здание оснащено всеми центральными коммуникациями. Помещения здания находятся в хорошем, рабочем состоянии, сданы в аренду. Земельный участок площадью 11.780 кв. м. оформлен в долгосрочную аренду на 49 лет до 2063 г. Год постройки: 1967 г. высота потолков складской части: 12 м. материал стен: кирпич перекрытия: ж/б планировка: свободная все центральные коммуникации электрическая мощность - 1.000 квт. земельный участок площадью 11.780 кв.м находится в долгосрочной аренде на 49 лет перед объектом организована парковка помещения здания находятся в хорошем состоянии, сданы в краткосрочную аренду Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: Москва, ул. Подъемная, 14 Расположение: производственная зона Метро: Авиамоторная Площадь кв.м: 11 300 кв.м Цена за кв.м: 33 540 руб. кв. м Назначение: производственно-складской комплекс Класс: С ОСЗ с землей Земельный участок: 1,2 га (аренда) Год постройки: н.д. Кол-во этажей: - Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду Наличие мебели и оборудования: нет Парковка: есть Наличие ж/д путей: нет Безопасность: Видионаблюдение, охрана Коммуникации: есть Дополнительные сведения: помещения здания находятся в хорошем состоянии, сданы в краткосрочную аренду	hhttps://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900296242	Декабрь 20

Аналог №14

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
14	Москва, ул. Кантемировская, 64	Коммерческое (производственный комплекс)	ЮАО	4 500	1 600,0	92 000 000	57 500	Контактное лицо: Савонов Андрей +7 (901) 753-44-68	Описание: Продается производственно-складской комплекс, общей площадью 1600 кв.м. г. Москва, юао, район Царицыно, Кантемировская улица 64, ст. метро Кантемировская - 15 мин. пешком. Территория - 4 500 м2. В составе объекта имеются складские/ офисные / полупроизводственные помещения / помещения под автомойку и сервис. Специализация помещения: склад, офис, автомойка, автосервис, производство. Высота потолка – 6 м. Все коммуникации – центральные. Огороженная и охраняемая территория, пропускная система доступа, наземная парковка для арендаторов. Месторасположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшие автотранспортные магистрали города: Каширское шоссе, Пролетарский проспект. Собственность физлица. Информация о помещении и здании Класс здания: С Количество этажей: 1 Высота потолков: 1 Общая площадь складского комплекса, м2 : 1600.0 Полезная площадь, м2 : 1600.0 Размер прилегающей территории, Га: 4500.0 Участок принадлежит собственнику: на правах аренды, сроком на 49 лет (года) Этаж: 1 Коммуникации Электроснабжение: обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией в количестве 70 кВт. Газоснабжение: проходит по границе участка Водоснабжение: центральное Канализация: центральная канализация Отопление: центральное отопление Телефон: Есть телефон Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: Москва, ул. Кантемировская, 64 Расположение: производственная зона Метро: Кантемировскя Площадь кв.м: 1 600 кв.м Цена за кв.м: 57 500 руб. кв. м Назначение: производственно-складской комплекс Класс: С ОСЗ с землей Земельный участок: 0,45 га (аренда) Год постройки: н.д. Кол-во этажей: 1 эт. Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду	https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900190873	Декабрь 20

Наличие мебели и оборудования: нет
Парковка: есть
Наличие ж/д путей: нет
Безопасность: Видионаблюдение, охрана
Коммуникации: есть

Дополнительные сведения: Собственность физлица

Аналог №15

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
15	Москва, Очаковское ш., 22	Коммерческое (производственный комплекс)		1 240	1 010,0	45 000 000	44 554	Контактное лицо: Владимир Вячеславович +7 (985) 437-92-57	Описание: Лот №184128 Продажа действующего производственно-складского комплекса в ЗАО г. Москвы. Включает: производственный цех (ангар полусфера с высотой потолка 8 м) площадью 440 м2 склад комплектующих изделий (ангар полусфера с высотой потолка 7 м) площадью 320 м2; административно - производственное здание площадью 250 м2 на огороженной охраняемой территории. Производственный цех и административно-производственное здание оформлены в собственность (завершается выкуп у города); также земельный участок под этими строениями площадью 840 м2 оформлен в собственность. Получены все разрешительные документы по выкупу строения под склад комплектующих изделий площадью 320 м2 и земельный участок под ним (пятно застройки) площадью 400 м2. Комплекс обеспечен всеми городскими инженерными коммуникациями (отопление, водоподведение, канализация). Разрешенная электрическая мощность 400 квт. 2 въездные кпп на Объект позволяют функционально разгрузить транспортные перемещения по территории комплекса, а большая парковочная площадка на территории освобождает от головной боли работников комплекса - владельцев личного автотранспорта. Административно-офисное здание имеет три уровня: на первом располагается шоу рум и образцы продукции, на втором и третьем - административно управленческий персонал. Уникальное месторасположение комплекса - близость к транспортным городским магистралям города, включая МКАД, Рябиновая улица, Аминьевское шоссе, Южный дублер Кутузовского проспекта, жд платформа "Очаково". Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: Москва, Очаковское ш., 22 Расположение: производственная зона Метро: Юго-Западная Площадь кв.м: 1 010 кв.м Цена за кв.м: 44 554 руб. кв. м Назначение: производственно-складской комплекс Класс: С ОСЗ с землей	https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/90027	Декабрь 20

Земельный участок: 0,12 га (собственность)
Год постройки: н.д.
Кол-во этажей: -
Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду
Наличие мебели и оборудования: нет
Парковка: есть
Наличие ж/д путей: нет
Безопасность: Видионаблюдение, охрана
Коммуникации: есть
Дополнительные сведения:

Аналог №16

№	Адрес	Тип объекта	Район	Площадь земельного участка, кв. м	Sобщ. помещений, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявлени
	ПРОДАЖА										
16	Москва, ул. Батюнинская, 8	Коммерческое (производственный комплекс)		2 200	6 500,0	180 000 000	27 692	Контактное лицо: Лукьянов Александр Валерьевич	Описание: Продажа! Продается складской комплекс от собственника. Капитальные строения в собственности, общей площадью - 6590 кв.м. Земельный участок 2,2 га в долгосрочной аренде на 49 лет (до 2061г.). Складские помещения - 6000 м.кв. Офисные помещения - 250 м.кв. Технические помещения - 340 м.кв. Отопление, водоснабжение (горячее и холодное), канализация - городские. Ливневая канализация с очистными сооружениями. Благоустроенная охраняемая территория, асфальт, бетонный забор, автоматические ворота. На территории парковка для легкового и грузового транспорта. Электроснабжение - 500 квт. Телефоны - 9 линий, высокоскоростной интернет, пожарная сигнализация. Склад состоит из трёх корпусов: - 2200 м.кв, высота 12 м, полы бетон, установлено штабелёрное оборудование (1980 г. постройки), - 1500 м.кв, высота 6 м, полы бетон, с двух сторон бетонный пандус (1980 г. постройки), - 2300 м.кв, высота 10 м, полы шлифованный бетон, 6 авт. ворот, стеллажи (2010 г. постройки). Офисные площади: - 150 м.кв. отдельно стоящий корпус, евроремонт (2010 г. постройки), - 100 кв.м. внутри складского корпуса, отдельные комнаты, большие окна, сделан хороший ремонт (1980 г. постройки). Расположение: Москва, район "Печатники", рядом станция Перерва, недалеко метро Печатники. Тип предложения: продажа Дата предложения: актуально на дату оценки Местонахождение: Москва, ул. Батюнинская, 8 Расположение: производственная зона Метро: Печатники	https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/90026	Декабрь 20

Площадь кв.м: 6 500 кв.м
Цена за кв.м: 27 692 руб. кв. м
Назначение: производственно-складской комплекс
Класс: С
ОСЗ с землей
Земельный участок: 2,2 га (аренда)
Год постройки: 1980 - 2010
Кол-во этажей: -
Готовность к въезду: Помещения готовы к въезду
Наличие мебели и оборудования: нет
Парковка: есть
Наличие ж/д путей: нет
Безопасность: Видионаблюдение, охрана
Коммуникации: есть
Дополнительные сведения:

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 46. Расчет удельного показателя рыночной стоимости 1 кв. м площади производственных имущественных комплексов

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4	Сопоставимый объект 5	Сопоставимый объект 6	Сопоставимый объект 7	Сопоставимый объект
		ОО	А1	А2	А3	А4	А5	А6	А7	А8
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		**56 388**	**33 677**	**31 870**	**35 934**	**29 203**	**57 045**	**17 001**	**58 329**
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		47 787	28 540	27 009	30 452	24 749	48 343	14 408	49 431
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичны
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		47 787	28 540	27 009	30 452	24 749	48 343	14 408	49 431
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная пр
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		47 787	28 540	27 009	30 452	24 749	48 343	14 408	49 431
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложе
Корректировка	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		43 964	26 257	24 848	28 016	22 769	44 476	13 255	45 477
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально н проведения
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		43 964	26 257	24 848	28 016	22 769	44 476	13 255	45 477
Поправка на встроенное, пристроенное помещение/ отдельно стоящее здание		Пристрой	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка			-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		43 084	25 732	24 351	27 456	22 313	43 586	11 691	40 111
Поправка на наличие/ отсутствие оборудования, мебели и техники		нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		43 084	25 732	24 351	27 456	22 313	43 586	11 691	40 111
Поправка на качества внутренней и внешней отделки		без отделки	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая от
Корректировка			0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		38 345	22 901	21 672	24 436	19 859	38 792	10 405	35 698
Поправка на инженерные коммуникации		есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		38 345	22 901	21 672	24 436	19 859	38 792	10 405	35 698
Местоположение		пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зо
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		38 345	22 901	21 672	24 436	19 859	38 792	10 405	35 698
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хороша
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		38 345	22 901	21 672	24 436	19 859	38 792	10 405	35 698
Износ /состояние объекта/		отл., очень хор.	удовл.	удовл.	хор.	удовл.	хор.	удов.	удовл.	хор.
Корректировка			0,74	0,74	0,85	0,74	0,85	0,74	0,74	0,85
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		28 375	16 947	18 422	18 082	16 880	28 706	7 700	30 344
Поправка на масштаб	кв.м	855,5	1 257	2 318	41 054	632	12 132	17 700	5 720	6 750
Корректировка			1,08	1,23	2,25	0,94	1,75	1,89	1,49	1,54

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4	Сопоставимый объект 5	Сопоставимый объект 6	Сопоставимый объект 7	Сопоставимый объект
		ОО	А1	А2	А3	А4	А5	А6	А7	А8
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		30 764	20 892	41 530	16 968	29 460	54 235	11 475	46 823
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		30 764	20 892	41 530	16 968	29 460	54 235	11 475	46 823
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**3,62**		0,61	0,45816	0,06561	0,64253	0,28517	0,12731	0,20354	0,0527
∑Xi/Xi	**522,43**		6,55	8,77	61,27	6,26	14,10	31,58	19,75	76,18
Вес	**1,0**		0,01	0,02	0,12	0,01	0,03	0,06	0,04	0,15
Итоговая стоимость объекта (среднеарифметическое значение)	**руб./м.кв.**									

ПРОДОЛЖЕНИЕ ***Таблица 46***

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект 9	Сопоставимый объект 10	Сопоставимый объект 11	Сопоставимый объект 12	Сопоставимый объект 13	Сопоставимый объект 14	Сопоставимый объект 15	Сопоставимый объект
		ОО	А9	А10	А11	А12	А13	А14	А15	А16
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		68 488	43 200	72 569	27 887	29 161	42 313	33 137	25 120
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		58 040	36 610	61 499	23 633	24 713	35 858	28 082	21 288
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичны
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		58 040	36 610	61 499	23 633	24 713	35 858	28 082	21 288
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная пр
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		58 040	36 610	61 499	23 633	24 713	35 858	28 082	21 288
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложе
Корректировка	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		53 397	33 681	56 579	21 743	22 736	32 989	25 835	19 585
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально н проведения
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		53 397	33 681	56 579	21 743	22 736	32 989	25 835	19 585
Поправка на встроенное, пристроенное помещение/ отдельно стоящее здание		Пристрой	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка			-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		52 329	33 008	55 448	21 308	22 281	32 330	25 319	19 193
Поправка на наличие/ отсутствие оборудования, мебели и техники		нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		52 329	33 008	55 448	21 308	22 281	32 330	25 319	19 193
Поправка на качества внутренней и внешней отделки		без отделки	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая от
Корректировка			0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		46 573	29 377	49 348	18 964	19 830	28 773	22 534	17 082

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект 9	Сопоставимый объект 10	Сопоставимый объект 11	Сопоставимый объект 12	Сопоставимый объект 13	Сопоставимый объект 14	Сопоставимый объект 15	Сопоставимый объект
		ОО	А9	А10	А11	А12	А13	А14	А15	А16
Поправка на инженерные коммуникации		есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		46 573	29 377	49 348	18 964	19 830	28 773	22 534	17 082
Местоположение		пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зона	пром. зо
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		46 573	29 377	49 348	18 964	19 830	28 773	22 534	17 082
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хороша
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		46 573	29 377	49 348	18 964	19 830	28 773	22 534	17 082
Износ /состояние объекта/		отл., очень хор.	удовл.	хор.	удовл.	хор.	хор.	удовл.	хор.	хор.
Корректировка			0,74	0,85	0,74	0,85	0,85	0,74	0,85	0,85
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		34 464	24 970	36 518	16 119	16 856	21 292	19 154	14 520
Поправка на масштаб	кв.м	855,5	5 700	6 500	3 812	3 635	11 300	1 600	1 010	6 500
Корректировка			1,49	1,53	1,37	1,36	1,72	1,14	1,04	1,53
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		51 326	38 227	49 978	21 842	28 982	24 284	19 833	22 228
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		0,11569	0,04416	0,18734	0,07579	0,17274	0,32277	0,29374	0,0441
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**3,62**		31,26	81,88	19,30	47,71	20,93	11,20	12,31	81,88
∑Xi/Xi	**522,43**		0,06	0,16	0,04	0,09	0,04	0,02	0,02	0,16
Вес	**1,0**		0,11569	0,04416	0,18734	0,07579	0,17274	0,32277	0,29374	0,0441
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	**руб./м.кв.**	**35 056**								
Итоговая стоимость объекта (округленно)	**руб./м.кв.**	**35 000**								

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием сравнительного подхода

В настоящем разделе производится расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с учетом средней рыночной стоимости 1 кв. м площади производственных имущественных комплексов, полученной расчетным путем, степени готовности и действительного физического состояния оцениваемого ОНС на дату оценки.

Для определения рыночной стоимости ОНС в настоящем отчете применен модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода (метод *воспроизводства по аналогам*).

Расчетная величина средней рыночной стоимости 1 кв. м площади производственного имущественного комплекса округленно составила 35 000 руб. за кв. м площади.

Восстановительная стоимость объекта по сравнительному подходу рассчитывалась как средняя рыночная стоимость 1 кв. м площади производственного имущественного комплекса умноженная на общую площадь объекта незавершенного строительства. Расчет представлен в таблице ниже (см**. Таблица 47**).

Степень готовности и физический износ объекта незавершенного строительства были приняты на уровне величин, рассчитанных в разделе «Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода», 74% и 44% соответственно. Функциональный и внешний износ у объекта незавершенного строительства не выявлены.

Так как в настоящем Отчете земельный участок оценивается отдельно, расчет рыночной стоимости ОНС в составе объекта оценки произведен без учета стоимости земельного участка, в том числе «пятна застройки». При расчетах также не учитывался НДС.

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по сравнительному подходу представлен в таблице ниже (см**. Таблица 47**).

Таблица 47 *Расчет рыночной стоимости ОНС на дату оценки по сравнительному подходу*

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Стоимость единицы измерения объекта с поправками	руб./кв.м	35 000
Количество единиц сравнения	кв.м	855,5
Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки	руб.	29 942 500
Степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ)	%	74%
Стоимость ОНС с учетом завершенности в ценах на дату оценки	руб.	22 054 747
Износ общий	%	44%
в том числе:		
физический	%	44%
функциональный	%	0%
внешний	%	0%
Стоимость ОНС с учетом накопленного износа в ценах на дату оценки	руб.	12 350 658
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	-
Стоимость ОНС с учетом стоимости земельного участка в ценах на дату оценки	руб.	12 350 658
Итоговая стоимость ОНС по сравнительному подходу *(округленно), без учета НДС*	**руб.**	12 351 000

Таким образом, рыночная стоимость ОНС, рассчитанная по затратному подходу, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

12 351 тыс. руб.

(Двенадцать млн. триста пятьдесят одну тыс. руб.)

Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительством с использованием доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В настоящем разделе оценке подлежит объект незавершенного строительства в составе объекта оценки, представляющий собой недостроенное 1-но этажное здание с подвалом (общ. площадью – 855,5 кв. м), расположенное на земельном участке (кадастровый номер 77:09:0005008:43), площадью 1 300 кв. м, по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А.

На момент проведения оценки строительные работы на объекте незавершенного строительства не проводились, планы у организации - собственника по его достройки отсутствуют. Предприятие – собственник ОНС на дату оценки является банкротом, у него отсутствуют какие-либо источники средств, необходимых для завершения строительства объекта недвижимости.

На дату оценки выявлены отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность объекта незавершенного строительства. Имеющие место дефекты в строительных конструкциях здания, состояние его конструктивных элементов, внешней отделки и пр. требуют детального исследования на выявление причин их возникновения, могут свидетельствовать о наличии скрытых дефектов, учесть влияние которых на

прочностные, а как следствие на ценовые параметры объектов оценки не представляется возможным. В данном случае требуется проведение строительных экспертиз, с привлечением специализированных лицензированных строительных и проектных организаций, что является весьма дорогостоящими процедурами.

Рассчитать величину затрат на восстановление здания (устранимый физический износ) на дату оценки также не представляется возможным, ввиду сложности учета всех имеющихся дефектов, а также сложности экономических расчетов, требующих осмечивания (разработка проектно-сметной документации) с привлечением специализированной проектной организации.

Таким образом, будущие финансовые потоки от потенциально достроенного и введенного в эксплуатацию здания – оцениваемого объекта незавершенного строительства, невозможно спрогнозировать, как в части количественных показателей, так и во временных рамках, сведения о каких-либо планах на развитие у Заказчика отсутствуют (бизнес-планов у АО «РЭУ» не имеется).

На основании вышеизложенного невозможно корректно установить и определить основные показатели и величины (период прогнозирования, величину доходов и расходов, ставку дисконтировании и т.д.), которые ложатся в основу расчетов и выводов при использовании методов доходного подхода.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщики приняли решение отказаться от его применения в данном разделе Отчёта.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости объекта незавершенного строительства доходный подход не применялся.

Согласование результатов расчета рыночной стоимости строения (ОНС) в составе объекта оценки

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем разделе Отчета для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в составе недвижимого имущества АО «РЭУ» использовался затратный и сравнительный подходы, доходный подход не применялся.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства, является основным. Следует отметить, что затратный подход позволяет на основании сведений о конструктивных элементах рассчитать степень готовности строения, что является существенным фактором для определения рыночной стоимости ОНС в целом. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили затратному подходу весовой коэффициент – 50%.

Для объектов со степенью готовности выше 15% применение модифицированного метода сравнительного подхода (метод стоимости воспроизводства по аналогам) позволяет рассчитать в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость при отсутствии на рынке прямых объектов-аналогов, не завершенных строительством, но при достаточном количестве аналогичных завершенных объектов. Актуальность метода воспроизводства по аналогам заключается в том, что он позволяет обоснованно применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Так как ОНС в целом представляет собой недостроенное административно-производственное здание, является функционально ординарным объектом строительства, а также ввиду того, что в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) аналогичных производственных объектов, Оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства. Несмотря на большие сроки экспозиции, такие объекты находят своего покупателя и на текущий момент рыночная стоимость по сравнительному подходу для них являются хорошим ориентиром для целей

ценообразования. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили сравнительному подходу весовой коэффициент – 50%.

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался.

Согласованная рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, представлена в таблице ниже (см. **Таблица 48**).

Согласование результатов оценки осуществляется по формуле:

$$С_р = С_{ЗП} \times k_{ЗП} + С_{СП} \times k_{СП} + С_{ДП} \times k_{ДП},$$

где

$С_р$ – согласованная рыночная стоимость;

$С_{ЗП}$ –рыночная стоимость по затратному подходу;

$С_{СП}$ – рыночная стоимость по сравнительному подходу;

$С_{ДП}$ – рыночная стоимость по доходному подходу;

$k_{ЗП}$ – весовой коэффициент по затратному подходу;

$k_{СП}$ – весовой коэффициент по сравнительному подходу;

$k_{ДП}$ – весовой коэффициент по доходному подходу.

***Таблица 48**. Расчет согласованной рыночной стоимости ОНС на дату оценки (руб.)*

Наименование	ЗП	СП	ДП	Вес по ЗП	Вес по СП	Вес по ДП	Согласованная рыночная стоимость
Объект незавершенного строительства - пристройка к зданию (КС-100ПР), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А	10 382 000	12 351 000	не применялся	50%	50%	0%	**11 366 500**

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта незавершенного строительства в составе недвижимого имущества АО «РЭУ», на дату оценки без учета НДС, округленно составила:

11 367 тыс. руб.

(Одиннадцать млн. триста шестьдесят семь тыс. руб.)

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенных по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А., для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее АО «Ремонтно-эксплуатационное управление» на праве собственности, в составе земельного участка (площадь 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43) и объекта незавершенного строительства - пристройки к зданию (КС-100ПР), расположенное по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А.

Ниже в таблице представлена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (см. **Таблица 49**).

Итоги рыночной стоимости объекта оценки, приведены без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС).

Таблица 49. *Итоги оценки рыночной стоимости объекта оценки (недвижимого имущества АО «РЭУ»)*

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, тыс. руб. *(округленно)*
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Объект незавершенного строительства - пристройка к зданию (КС-100ПР), расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 37А, строение А	Применялся	Применялся	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	**11 367**
Земельный участок, площадью 1 300 кв. м, кадастровый номер 77:09:0005008:43, расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, вл. 37А	Не применялся (обоснованный отказ)	Применялся	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	**78 520**
ИТОГО (объект оценки)							***89 887***
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость Объекта оценки (недвижимого имущества, принадлежащего АО «РЭУ») на дату оценки без учета НДС – 18%	**89 887 000 руб. (Восемьдесят девять млн. восемьсот восемьдесят семь тыс. руб.)**						

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего АО «РЭУ», на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

89 887 000

(Восемьдесят девять млн. восемьсот восемьдесят семь тыс.) руб.

В разработке Отчета принимали участие специалисты-оценщики компании ООО «Авиа Бизнес Консалт». Копии документов об образовании представлены в Приложении.

ОЦЕНЩИКИ:

Генеральный директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 926665 от 07.04.2006г.
Институт профессиональной оценки/
Член НП «СМАО» от 01.02.2008г. рег. № 1774
кандидат экономических наук М.М. Штрикунова

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Профессиональная оценка и
экспертиза объектов и прав собственности».
Специализация «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
ПП № 541115 от 31.07.2003г.
МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова/
Член НП «СМАО» от 25.01.2008г. рег. № 1635 О.М. Лебедева

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 718831 от 26.01.2005г.
Институт профессиональной оценки/
Член НП «СМАО», № в реестре 2556 от 23.07.2008 г. В.А. Шаша

11. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в Российской Федерации.

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в последней редакции).
2. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. (в последней редакции).
3. Федеральный закон 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью (в последней редакции).
4. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в последней редакции).
5. Постановление Правительства РФ от 31 мая 2002 г. № 369 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества».
6. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов/Сост. А.С. Тапейцина. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
7. АсватДамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. / Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
8. Руководство по оценке бизнеса / ФишменДжей, ПраттШэнон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ. Л.И. Лопатников – М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. – 388 с.
9. Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях/Пер. с англ. – М.: Альпина Паблишер, 2004.
10. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М., ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 720 с.
11. Феррис, Кеннет, Пешеро, Пети. Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении.: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003. – 256 с.
12. Шарп. У., Александер Г., Бэйли Дж. ИНВЕСТИЦИИ: Пер. с англ. – М., ИНФРА-М, 1997. – 1024 с.
13. Сычева Г.И., Колбачев Е.Б., Сычев В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Серия «Высшее образование». – Ростов н/Д: Феникс, 2004. – 384 с.
14. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник/Под ред. В.И.Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 с.
15. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
16. В.Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001 – 416 с.
17. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 224 с.
18. Коммерческая оценка инвестиций / под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Питер, 2003. – 432 с.
19. Лимитовский М.А. Инвестиционные проекты и реальные опционы на развивающихся рынках: Учеб. – практич. пособие. М.: Дело, 2004. – 528 с.
20. Методология экономического анализа деятельности хозяйствующего субъекта: Учеб.пособие. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 240 с.
21. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 2000 г.

22. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 4-е изд., перераб. и доп. – Минск: ООО «Новое знание», 2000 г.
23. Любушин Н.П., Лемещева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб. пособие для вузов/ Под редакцией проф. Н.П. Любушина. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000 г.
24. Бочаров В.В. Финансовый анализ. – СПб.: Питер, 2001 г.
25. Селезнева Н.Н., Ионова А.Ф. Финансовый анализ: Учеб.пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001 г.
26. Риполь – Сарагоси Ф. Б., Моргунов Р. В. Комментарий по составу затрат. Анализ и оценка финансового результата: Учебно - практическое пособие. – М.: ПРИОР, 2000 г.;
27. Басовский Л.Е. Теория экономического анализа. – М.: ИНФРА-М, 2001 г.;
28. Анализ финансового состояния промышленного предприятия. Учебное пособие / Абдуллаев Н.А., Семенихин А.И., Соколов Б.Н. – М.: Школа Приватизации и Предпринимательства, 2000. – 219 с.
29. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
30. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
31. Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 г. – 480 с.
32. Диев С. Б. Расчет поправки на степень контроля пакета акций на основе анализа структуры акционерного капитала // Вопросы оценки. 2003. № 4. С. 20—24.
33. Козлов В. В., Козлова Е. В. Оценка пакетов акций // Вопросы оценки. 2003. № 3. С. 15—19.
34. Козырь Ю. В. К вопросу о стоимости контроля // Вопросы оценки. 2003. № 3. С. 20—27.
35. Синогейкина Е. Г. Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость // Вопросы оценки. 2002. № 4. С.39—52.
36. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие/М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
37. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с.
38. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с. (Серия:»Энциклопедия оценки»).

12. ПРИЛОЖЕНИЕ

(Документы)