



НЦПО

**ОТЧЁТ № ...
ОТ **.**.2012
ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости
комплекса зданий – памятников культурного наследия, общей
площадью *****, расположенных по адресу: г. Москва, *****

Москва 2012



1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
1.3	Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.4	Данные об отчете.....	5
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
3.1	Данные о Заказчике	7
3.2	Данные об оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор	7
3.3	Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора.....	7
4	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	8
4.1	Общие понятия и определения.....	8
4.2	Сделанные допущения и ограничивающие условия.....	9
4.3	Этапы и способы проведения оценки.....	11
4.4	Перечень документов, используемых для определения количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта.....	12
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.1	Месторасположение объекта оценки	12
5.1.1	Краткая характеристика ЦАО.....	13
5.1.2	Таганский район.....	14
5.1.3	Локальные характеристики местоположения объекта оценки.....	17
5.2	Характеристика объекта оценки	17
5.3	Архитекторы. Краткая биография и основные постройки:.....	22
5.4	Фотографии объекта оценки:	22
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО И НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (АНЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
7	АНАЛИЗ РЫНКА	23
7.1	Макроэкономическая ситуация.....	23
7.1.1	Актуальные тенденции	23
7.1.2	Внешний сектор	24
7.1.3	Монетарный сектор.....	25
7.1.4	Бюджетный сектор.....	26
7.1.5	Реальный сектор.....	27
7.1.6	Выводы.....	28
7.2	Инвестиции	28
7.2.1	Актуальные тенденции	28
7.2.2	Обзор рынка инвестиций.....	29
7.2.3	Ставки капитализации	30
7.2.4	Инвестиционные сделки.....	32
7.2.5	Прогноз	33
7.3	Рынок недвижимости, его структура и объекты	34
7.4	Классификация офисных помещений	35
8	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ПО КЛАССУ	39
9	ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ.....	47
9.1	Основные выводы.....	47
9.2	Предложение.....	48
9.3	Спрос	51
9.4	Коммерческие условия.....	51
9.5	Прогноз.....	53
9.6	Рынок зданий – памятников культурного наследия.	54



9.7	Выводы по разделу:	55
10	РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	55
10.1	Обоснование выбора или отказа применяемых подходов оценки	55
10.1.1	Оценка зданий – памятников культурного наследия	55
10.2	Выбор подходов к оценке рыночной стоимости объекта	56
10.3	Расчет стоимости объекта методами затратного подхода	59
10.3.1	Общие сведения по оцениваемым объектам	59
10.3.2	Методология оценки	60
10.3.3	Оценка стоимости прав на земельный участок	65
10.3.4	Определение восстановительной стоимости улучшений (стоимости воспроизводства) для аналогов	74
10.3.5	Определение накопленного износа и стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка	75
10.3.6	Определение полной стоимости замещения объектов оценки	78
10.3.7	Определение полной стоимости реставрационных работ	81
10.3.8	Определение общей стоимости замещений объектов	83
10.3.9	Определение износов (утрат)	83
10.3.10	Определение рыночной стоимости объекта оценки	90
10.4	Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода	90
10.5	Расчет стоимости объекта методами доходного подхода	94
10.5.1	Определение стоимости работ для завершения строительства строений 1,3,5,8.	96
10.5.2	Определение времени для завершения строительства	96
10.5.3	Определение стоимости реверсии	96
10.5.4	Определение ставки дисконтирования	99
10.5.5	Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	100
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	101
12	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)	102
13	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	103
13.1	Нормативные документы	103
13.2	Использованная литература	103

Приложение 1 Информационный материал по объекту оценки

Приложение 2 Квалификационные документы оценщика

Приложение 3 Распечатка подтверждающей расчётные данные информации интернет-сайтов.