



Научно Практический Центр Профессиональной Оценки

НЦПО

ОТЧЁТ № ...

ОТ **..2012**

ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости

**Объекта недвижимости (гостиничного комплекса), общей площадью 38 886 кв.м,
расположенный по адресу: г. Москва, *****

Москва 2012



СОДЕРЖАНИЕ:

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении подходов	5
1.3.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
2.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	5
2.1.	Задание на оценку	5
2.2.	Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки и пределы применения полученного результата	6
2.3.	применяемые стандарты оценочной деятельности	7
2.4.	Обоснование стандартов оценки и вид определяемой стоимости	7
2.5.	Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	8
2.6.	Заявление о соответствии	8
3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
3.1.	Сведения о собственнике и Заказчике оценки	9
3.2.	Сведения об Оценочной организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	9
3.3.	Сведения об Оценщиках Оценочной организации	10
4.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
4.1.	Установление количественных и качественных характеристик	10
4.2.	Фотографии объекта оценки	16
4.3.	Анализ прав на оцениваемый объект	17
5.	АНАЛИЗ РЫНКА(приводится в сокращенном виде)	17
5.1.	Рынок недвижимости, его структура и объекты	17
5.2.	Общэкономический обзор	19
5.3.	Обзор инвестиционного рынка за 2011 год	27
5.4.	Сегментирование и обзор рынка земель Московского региона	29
5.5.	Классификация гостиничной недвижимости города москвы	32
5.6.	Обзор рынка гостиничной недвижимости за 2011 год	37
5.6.1.	Общая ситуация	37
5.6.2.	Предложение	38
5.6.3.	Спрос	39
5.6.4.	Стоимость проживания	39
5.6.5.	Потенциал гостиничных проектов Москвы	39
5.7.	Классификация офисных помещений	44
5.8.	Обзор рынка офисной недвижимости за 2011 год и тенденции 2012 года.	48
5.9.	Обзор рынка торговой недвижимости за 2011 год и тенденции 2012 года.	53
5.9.1.	Общая ситуация	53
5.9.2.	Предложение	55
5.9.3.	Спрос	55
5.9.4.	Ставки аренды	56
5.9.5.	ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ	56
5.10.	Анализ наиболее эффективного использования	57
5.10.1.	Анализ местоположения объекта оценки	57
5.10.2.	Идентификация объекта по классу	58
5.10.3.	Анализ НЭИ	58
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	60
6.1.	Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	60
6.2.	Выбор подходов к оценке рыночной стоимости объекта	61
6.3.	Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода	64
6.3.1.	Определение стоимости земельного участка	65
6.3.2.	Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка	73
6.4.	Расчет стоимости объекта методами доходного подхода	79
6.4.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	81
6.4.2.	Расчет потенциального валового дохода	98
6.4.3.	Определение возможных потерь от (недозагрузки) помещений и потерь от недосбора арендной платы	98
6.4.4.	Определение статей затрат	99
6.4.5.	Определение чистого операционного дохода	101
6.4.6.	Ставка дисконтирования	101
6.4.7.	Определение рыночной стоимости объекта	104
6.4.8.	Определение затрат на оснащение номеров	105
6.5.	Согласование результатов оценки объекта	110



7.	ОЦЕНКА ПРАВ АРЕНДЫ ЗДАНИЯ ГОСТИНИЦЫ (ОБРЕМЕНЕНИЯ)	110
8.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	122
8.1.	СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	122
8.2.	НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ	122
	ГЛОСАРИЙ	123

Приложение 1 Информационный материал по объекту оценки

Приложение 2 Квалификационные документы оценщика

Приложение 3 Распечатка подтверждающей расчётные данные информации интернет-сайтов.