

# *Отчет*

*№.*

*об оценке Ангара Внуково-3 (место нахождения: г. Москва,  
аэропорт Внуково, д.3, корп.1, стр.4  
по состоянию на 18.10.2021 г.*

*Дата составления отчета – 26 октября 2021 г.*

*Москва-2021*

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>7</b>
<b>1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
<b>1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>9</b>
<b>1.8. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>9</b>
<b>1.9. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....</b>	<b>10</b>
<b>2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2. Вид стоимости объекта оценки.....</b>	<b>11</b>
<b>2.3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</b>	<b>13</b>
<b>3.2. Права на объект оценки.....</b>	<b>13</b>
<b>3.3. Количественные и качественные Характеристики Объекта оценки. ....</b>	<b>13</b>
<b>3.4. Характеристики объекта оценки.....</b>	<b>18</b>
<b>3.5. Фотографии Объекта оценки.....</b>	<b>21</b>
<b>4. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ), АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
<b>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки. ....</b>	<b>22</b>
<b>4.2. Обзор рынка инвестиционной недвижимости России и Москвы. Обзор складских помещений .....</b>	<b>22</b>
<b>4.3. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки</b>	<b>31</b>
<b>4.4. Анализ НЭИ .....</b>	<b>33</b>
<b>5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>35</b>
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>39</b>
<b>7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. ....</b>	<b>56</b>
<b>8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ. ....</b>	<b>62</b>

<b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>68</b>
<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>70</b>
<b>11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>71</b>
<b>11.1. Перечень документов, использованных Оценщиком (предоставленных Заказчиком) и устанавливающих качественные и количественные характеристики Объекта оценки.....</b>	<b>71</b>
<b>11.2. Перечень нормативных актов .....</b>	<b>71</b>
<b>11.3. Методическая литература.....</b>	<b>71</b>
<b>11.4. Источники общей информации .....</b>	<b>72</b>
<b>12. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>74</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ А. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ).....</b>	<b>76</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ В. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ....</b>	<b>77</b>